



**Estea**

wij  
dragen  
zorg

Aankoopvoorstel

# School met de Bijbel Benthuizen

**Estea Zorgvastgoed- januari 2026**

# Inhoud

Partners	3
Persoonlijke visie	4
Vitaal woonzorgconcept	6
Versterking cultuurhistorische en steden- bouwkundige waarden	7
Toekomstbestendig en duurzaam ontwikkelen	9
Situatieschets en plattegronden	10
Schetsen gevels	16
Detailtekeningen	18
Referentie	20



# Partners

“Waar een hecht team  
samenkomt, ontstaat zorg  
die raakt”



**zavier**

**Estea**

Zorgvastgoed



# Persoonlijke visie

## Onze droom

Wij – Kim, Ronald én Feiko – willen een kleinschalige woonzorglocatie realiseren die echt het verschil maakt voor mensen met een indicatie uit de Wet Langdurige Zorg, voor wie zelfstandig wonen een uitdaging wordt.

Deze locatie in Benthuizen biedt ons de unieke kans om onze gedeelde visie tot leven te brengen: een warme, huiselijke plek waar bewoners met verschillende (zorg)behoeften zich veilig en geliefd voelen, en waar families en zorgverleners zich gehoord en gewaardeerd voelen.

Wat begon als een initiatief van Kim en Ronald, is inmiddels uitgegroeid tot een krachtige samenwerking met Feiko, die al meer dan tien jaar succesvol twee woonzorginitiatieven runt. Kim en Feiko werken al jarenlang intensief samen in de zorg en brengen gezamenlijk meer dan 40 jaar ervaring mee.

Door onze krachten te bundelen, weten we zeker dat we met onze kennis, passie en ervaring een woonzorglocatie kunnen neerzetten waar we trots op zullen zijn en een blijvende impact kunnen hebben op de lokale gemeenschap.

## Persoonlijk en liefdevol

Wij geloven dat persoonlijke, liefdevolle zorg de kern vormt van welzijn. Daarom willen wij een gemeenschap creëren waarin huiselijkheid, respect en aandacht centraal staan. Hier kunnen bewoners genieten van een omgeving die voelt als thuis, waar families met open armen worden ontvangen en waar zorgverleners met trots en voldoening hun werk doen.

## Maatwerk

Onze aanpak is maatwerk, want wij geloven dat iedere bewoner uniek is. Samen met de families en de bewoners zelf gaan we in gesprek om te ontdekken wie iemand is, wat belangrijk voor hen is en welke gewoontes of wensen bijdragen aan hun welzijn. Dit leggen we vast in een persoonlijk zorg- en leefplan, waarin niet alleen medische behoeften worden meegenomen, maar ook dagelijkse voorkeuren, hobby's en kleine details die het leven prettiger maken.

Deze persoonlijke inzichten geven ons en ons team richting om zorg op maat te bieden en écht aan te sluiten bij wat iedere bewoner nodig heeft. Zo wordt zorg geen standaardoplossing, maar een warme en betekenisvolle ondersteuning die past bij de mens achter de zorgvraag.

## Thuis

Deze locatie is voor ons veel meer dan een gebouw – het is een kans om een gemeenschap te creëren waar liefde, respect en zorg hand in hand gaan.

We voelen ons dankbaar voor de kans om onze visie te verwezenlijken op deze bijzondere plek. Benthuizen wordt niet alleen een thuis voor onze bewoners, maar ook een plek waar families en zorgverleners samenkomen in een sfeer van warmte en verbondenheid.

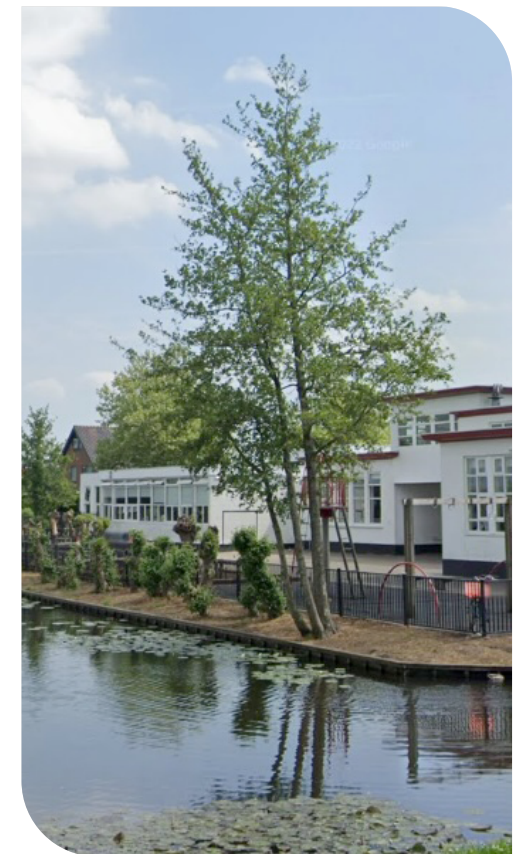
## Zorg

Passend bij de doelgroep wordt er binnen het woonzorginitiatief 24 uur per dag zorg aangeboden, conform het kwaliteitskader verpleeghuiszorg. Er is sprake van het scheiden van wonen en zorg. Onze bewoners wonen daarmee extramuraal, wat inhoudt dat er geen sprake is van een intramurale zorginstelling zoals dat bij een verpleeghuis het geval is.

Binnen de WLZ valt de functie 'behandeling' niet onder de aanspraak VPT (Volledig Pakket Thuis). Dat maakt de huisarts de hoofdbehandelaar aangaande de medische zorg. Een Specialist Oudergeneeskunde kan worden geconsulteerd (door de huisarts) bij complexe zorgsituaties. De SO biedt ondersteuning en ontlast de huisarts bij complexe zorgvragen.

Uiteraard hechten wij als zorgondernemers belang aan een goede samenwerking met ketenpartners zoals de huisartsen in Benthuizen. Wij zijn voornemens om deze samenwerking in goed overleg af te stemmen in aanloop van de start van het woonzorginitiatief.

*Kim, Ronald en Feiko*



# Vitaal woonzorgconcept

## Ontwerp complex

Deze woonzorglocatie valt onder de formule van [Zavier](#). Zo wordt toekomstbestendige zorg gerealiseerd, met focus op een inclusieve leefomgeving voor verschillende inkomensgroepen en gezinssamenstellingen.

De woningmix bestaat uit 8 studio's en 21 tweekamer-appartementen, waarvan 8 eenheden sociale huur, 11 middenhuur en 10 vrije sector zijn.

Het ontwerp volgt dementievriendelijke principes, waaronder veilige looproutes, goed zichtbare herkenningpunten en rustige, prikkelarme woonomgevingen. De buitenruimte is afgesloten om veiligheid te garanderen, maar behoudt een open, natuurlijke uitstraling die de bewoners een gevoel van vrijheid biedt.

De centraal gelegen buurtkamer, gehuisvest in het monumentale gebouw, dient als ontmoetingsplek voor zowel bewoners als omwonenden. Zowel de buurtkamer als de gemeenschappelijke woonkamers kijken uit op de wandeltuin en het water.

## Interieur, techniek en innovatie

Alle studio's en appartementen zijn volledig rolstoeltoegankelijk en zorggeschikt, voorzien van moderne faciliteiten zoals noodoproepsystemen en rolstoeltoegankelijke badkamers.

Zorgdomotica, zoals dwaaldetectie en automatische lichtsensoren, wordt geïntegreerd, om de zorg effectiever en efficiënter te maken. Dit geeft bewoners de vrijheid om zelfstandig te wonen, terwijl ze tegelijkertijd kunnen kiezen voor sociale interactie in de buurtkamer of de gemeenschappelijke woonkamers. Het interieur wordt voorzien van duidelijke herkenningpunten voor rust en vertrouwen. Er worden zachte, natuurlijke kleuren gebruikt, die een kalmerend effect hebben en de zintuigen prikkelen.

## Tijdsbesteding

In de gemeenschappelijke ruimtes organiseren wij sociale en recreatieve activiteiten. Hierbij hebben we geen vaste kalender, maar stemmen we af op de interesses van bewoners. De activiteiten zijn gericht op het verbeteren van zowel de mentale als fysieke gezondheid van de bewoners.

De tuin heeft veilige wandelpaden en een belevingstuin met kruidige planten. Dit stimuleert een actieve levensstijl en biedt bewoners de mogelijkheid om te genieten van het groen en de geuren, lichte tuinwerkzaamheden te verrichten of lichte bewegingsoefeningen te doen.

## Sociale omgeving

Belangrijk is de betrokkenheid van de buurt. Lokale bewoners worden uitgenodigd voor gezamenlijke activiteiten of vrijwilligerswerk, waardoor bewoners verbinding voelen met de wereld om hen heen. Dit voorkomt eenzaamheid en stimuleert sociale interactie.

Met dit plan creëren we een duurzame, inclusieve en toekomstbestendige woonomgeving die niet alleen aansluit bij de huidige zorgbehoeften, maar ook flexibel is voor toekomstige ontwikkelingen.



## Versterking cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden

### Monument

De oorspronkelijke Halschool uit 1952 vormt de basis van het plan. De latere uitbreiding aan de oostzijde wordt volledig verwijderd zodat alleen het gedeelte op de originele plot overblijft.

We herstellen de gevels door het metselwerk en lijstwerk naast de kozijnen donker te schilderen en de kozijnen te vervangen door aluminium renovatiekozijnen met hoge isolatiewaarde en een dunne profielbreedte. Dit zorgt voor de verfijnde uitstraling van de voormalige stalen kozijnen en de oorspron-

kelijke geveluitstraling. De kozijnen worden groen geschilderd, conform de situatie in 1952.

De dakoverstekken waren ook meer verfijnd uitgevoerd; van de overstekken van de lage daken was het boeiende donker (groen) geschilderd en de onderzijde van het overstek licht. De dakrand van het hoge dak wordt uitgevoerd in een lichte kleur.

Bij de nieuwe kozijnen aan de zuid- en westzijde worden screens geïntegreerd in het nieuwe kozijnsysteem. In ieder geval de screenbak brengen we daarbij uit het zicht, zodat het gevelbeeld wordt behouden.

Aan de noordgevel worden de gevel-openingen hersteld naar de originele situatie, en aan de westzijde wordt de latere luifel verwijderd, zodat ook daar de oorspronkelijke compositie terugkeert. Binnen worden de plafonds zo hoog mogelijk aangebracht, uitgaande van vaste stucplafonds (geen systeemplafonds).

Aan de binnenzijde van de buitengevels plaatsen we een voorzetwand met isolatie: het zogenoemde doos-in-doesprincipe. Zo krijgt het monument opnieuw zijn karakteristieke uitstraling, gecombineerd met hedendaags comfort en energiezuinigheid.

In het monument realiseren we op deze manier zes karaktervolle appartementen en een gemeenschappelijke buurtkamer voor bewoners en de buurt.

## Nieuwbouw

Naast de gerestaureerde Halschool bouwen we een drielaags zorggebouw, geheel in hout uitgevoerd. Hier realiseren we 22 wooneenheden en twee gemeenschappelijke ruimtes. De vorm is eenvoudig en helder en past daarvoor stedenbouwkundig goed bij de karakteristieke Halschool.

Aan de oostzijde en aan de waterzijde heeft de nieuwbouw een uitbouw op de begane grond ten behoeve van de huiskamers. Op de 2e verdieping heeft het gebouw een setback aan de oostzijde. Het monument en de nieuwbouw worden gekoppeld door een transparante gang op de begane grond.

## Planning

**Kwartaal 1 2026: planuitwerking**

**Kwartaal 3 2026: aanvraag BOPA**

**Kwartaal 2 2027: start bouw**

**Kwartaal 1 2028: oplevering**

# Toekomstbestendig en duurzaam ontwikkelen

## Buitenruimte

Alle bestaande bomen blijven behouden. Het verwilderde struikgewas wordt verwijderd. Hiervoor in de plaats komt een prachtige demen-tievriendelijke beleefstuin. De tuin is grotendeels groen gemaakt en met toevoeging van nieuwe bomen en ha-gen, is het bestand tegen hittestress en ook klimaatadaptief.

Het bestaande gebouw wordt getransformeerd tot een duurzaam, klimaatbestendig pand. Het nieuw te bouwen gedeelte wordt duurzaam gebouwd. Beide gebouwen worden gerenoveerd en gerealiseerd volgens de duurzaamheidscriteria van Green Deal Duurzame Zorg 3.0, middels bewezen technieken.

Er wordt rekening gehouden met klimaatadaptatie, energietransitie en circulariteit.

## Houtbouw

Voor het nieuwe gedeelte wordt houtbouw gebruikt. Hout is hernieuwbaar materiaal. Het is sterk, licht, makkelijk te bewerken en bijzonder duurzaam. Houtbouw heeft een positieve uitwerking op het uiteindelijke energieverbruik van het pand. Bovendien is hout een geschikt materiaal voor gebouwen die moeten voldoen aan een hoge mate van aanpasbaarheid en losmaakbaarheid. Het is gemakkelijk panden te transformeren voor een

andere functie, of na verloop van tijd panden af te breken en de materialen te recycleren.

## Duurzaamheid

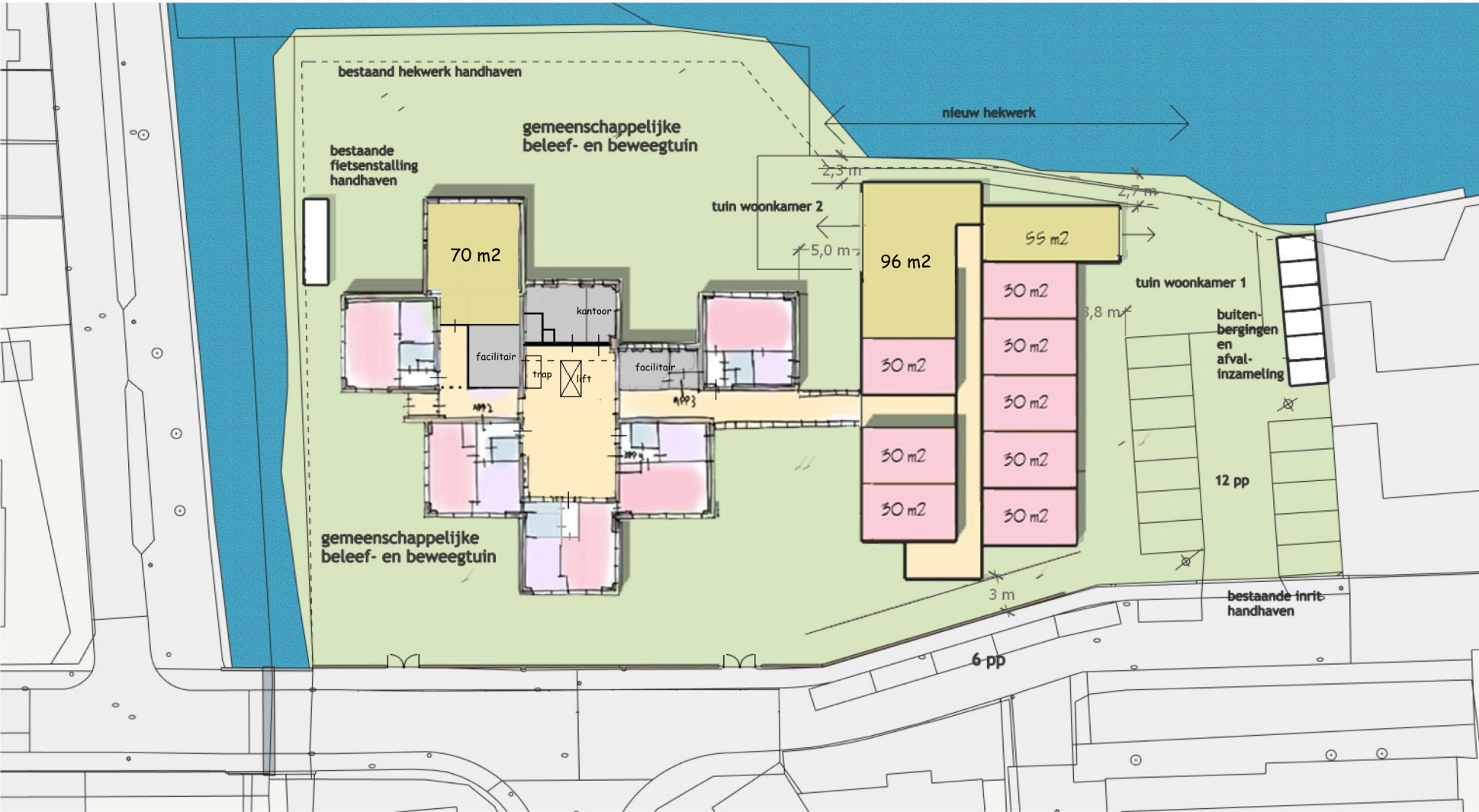
De duurzaamheidscriteria worden nader bepaald en doorgerekend met het raamwerk van Het Nieuwe Normaal ([www.hetnieuwenormaal.nl](http://www.hetnieuwenormaal.nl)) en BCI Gebouw (Building Circularity Index). Het houten modulaire bouwconcept scoort 93% losmaakbaarheid (aange-toond middels BCI Gebouw). De score voor materiaalgebonden CO<sub>2</sub> uitstoot en materiaalgebonden CO<sub>2</sub> opslag is 160 (norm: ≤ 240).

## Bio-based materialen

Het gebruik van bio-based bouwmaterialen voor zowel exterieur als interieur is een belangrijke stap naar klimaatneutrale bouw. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het uiteindelijke pand, maar ook naar arbeidsomstandigheden bij winning van grondstoffen, de manier van productie, en het transport.

De herkomst van materialen is 41% bio-based (norm: ≥ 20%). Dit percentage wordt uitgedrukt in de totale massa van het gebouw.

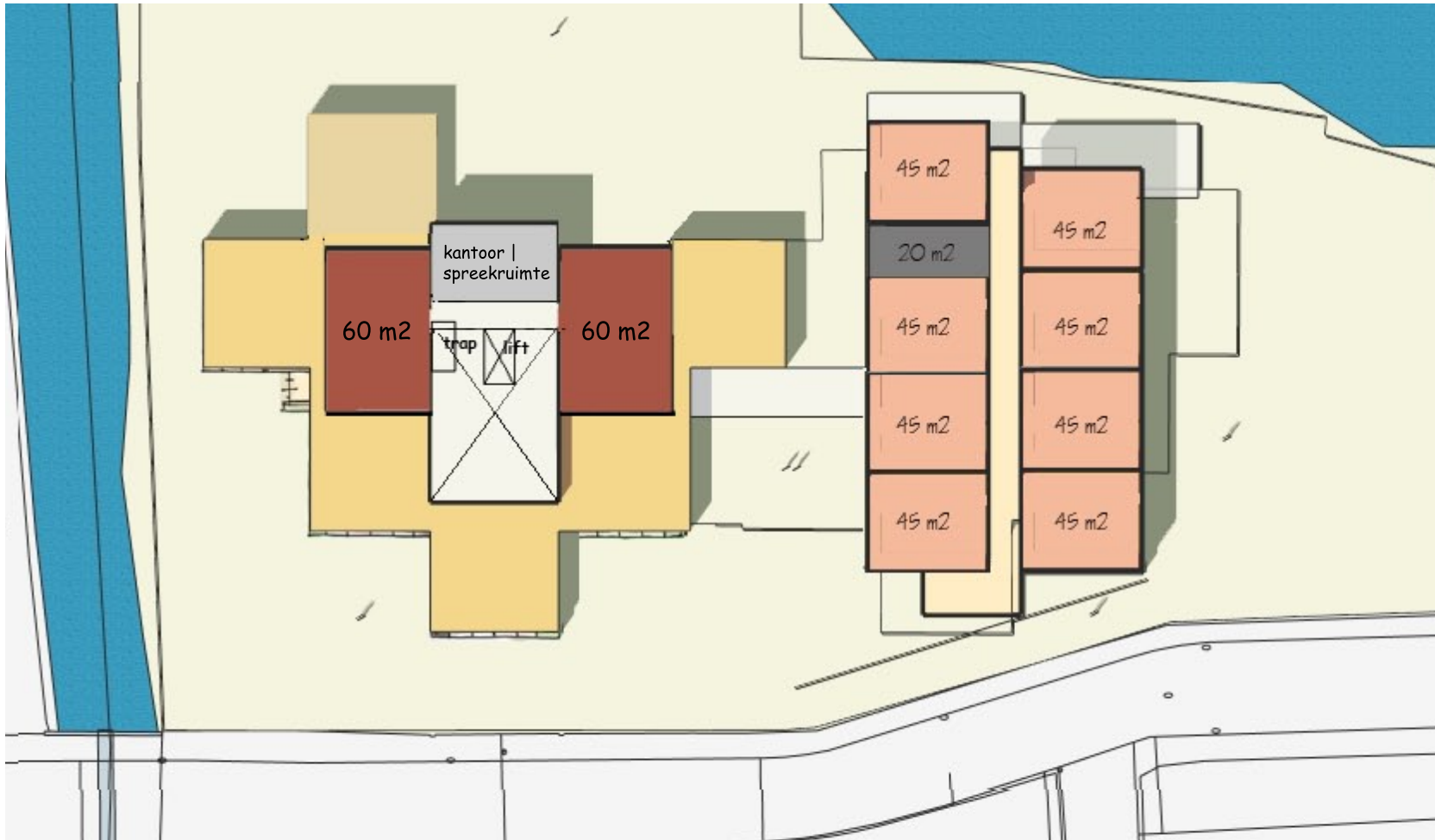
# Situatieschets en plattegrond begane grond



Monument: 5 tweekamer-appartementen  
 Nieuwbouw: 8 studio's

**Estea** Zorgvastgoed

# Plattegrond eerste verdieping

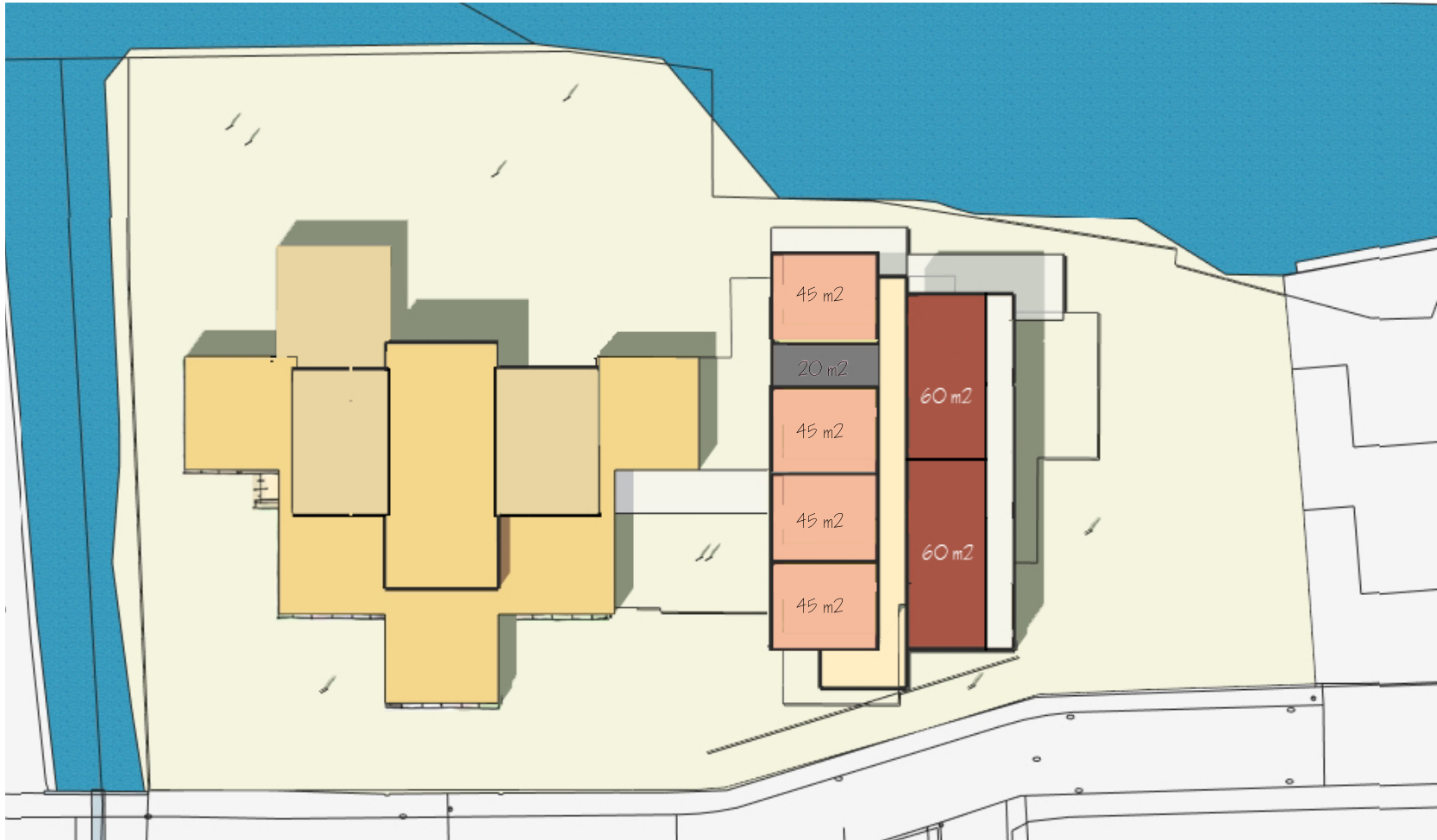


Monument: 2 tweekamer-appartementen  
Nieuwbouw: 8 tweekamer-appartementen

Estea

Zorgvastgoed

# Plattegrond tweede verdieping



Nieuwbouw: 6 tweekamer-appartementen

Estea

Zorgvastgoed

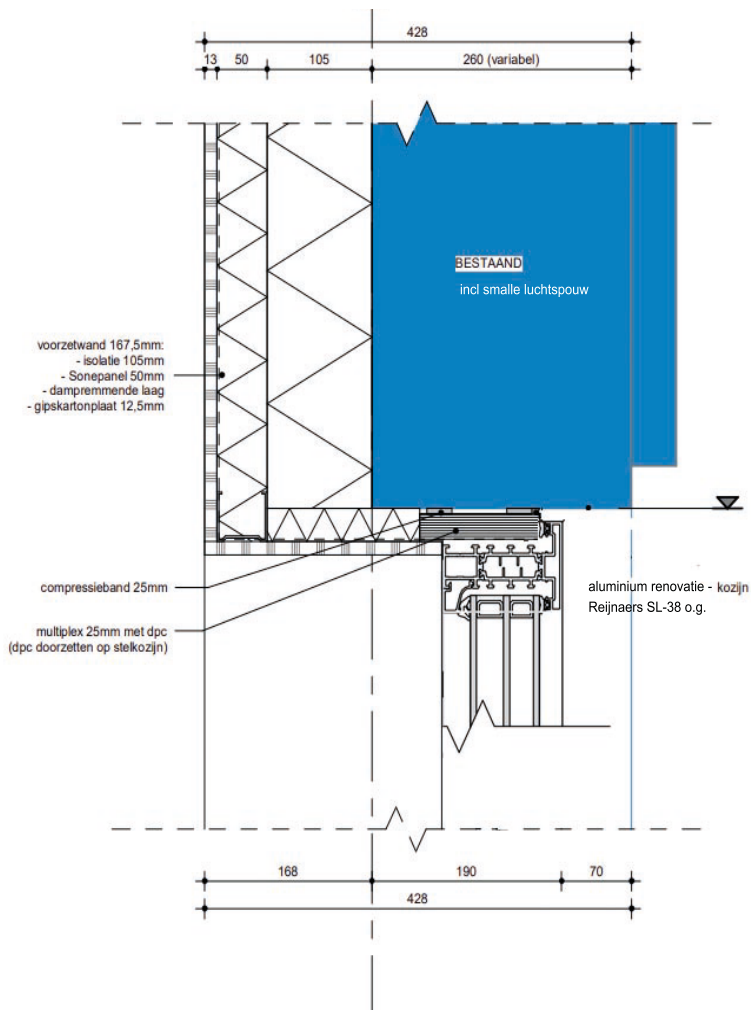
# Schetsen gevels

- Herstel van de oorspronkelijke compositie van bouwvolumes
- Herstel en verduurzaming door zorgvuldige renovatie van kozijnen
- Zichtbaar maken van rasterstructuur



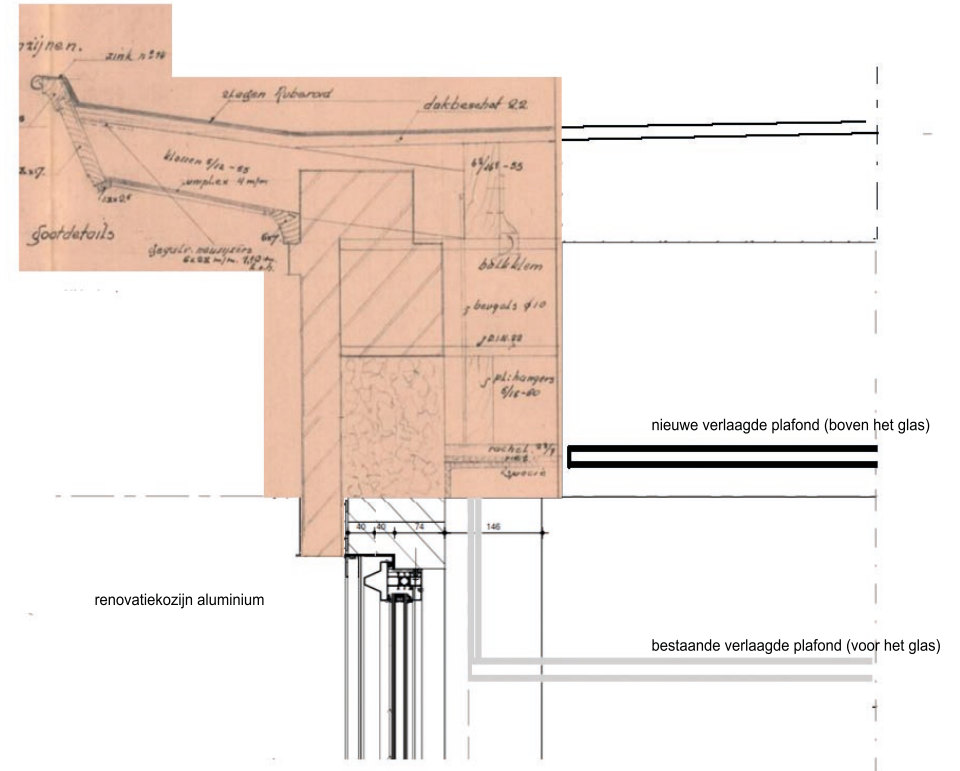
# Detailtekeningen

## Kozijnen



## Plafonds

Plafonds hoger aanbrengen zodat ze niet meer voor de ramen uitkomen



# Referentie

## De Windroos, Gorinchem

Gereneveerd monumentaal pand uit dezelfde bouwperiode als de School met de Bijbel, met ranke kozijnen en verhoogde plafonds.



Estea

Zorgvastgoed



Estea

wij  
dragen  
zorg

**Estea Zorgvastgoed**

Galileilaan 23c

6716 BP Ede

info@estea.nl

0318 64 17 27

www.estea.nl

**Disclaimer 2025**

De gegevens in dit biedingsdocument zijn uitsluitend bedoeld ter informatie. Deze gegevens kunnen zonder nadere aankondiging wijzigen. Estea heeft zorgvuldigheid in acht genomen bij het samenstellen van dit document en daarbij gebruik gemaakt van de verstrekte informatie van de verkoper. Estea aanvaardt geen aansprakelijkheid in verband met onjuistheid van de gepresenteerde informatie.