



1<sup>e</sup> Nota van Inlichtingen voor Selectieleidraad  
Locatie Terpstraschool  
9 juni 2026

Door middel van deze 1e Nota van Inlichtingen worden de bij de gemeente Wijdmeren binnen gekomen vragen over de Selectieleidraad voor de locatie van de Terpstraschool d.d. 9 juni 2026 ter verduidelijking beantwoordt.

De vragen en antwoorden worden per belangstellende behandeld.

Belangstellende 1

Vraag:

Wij overwegen om de nieuwbouw 3 woonlagen hoog te maken met een kapvorm die aansluit op de monumentale vorm van de Terpstraschool en minder schaduw werpt in de tuinen van de bestaande woningen aan de oostzijde van het perceel. Consequentie daarvan is dat de grondafdruk van het gebouw wat groter kan worden dan de contour van het gebouw zoals weergegeven op afbeelding in de leidraad. Is deze gebouwcontour in de leidraad bindend?

Antwoord:

Het plan en de locatie bieden geen ruimte voor vergroting van het bouwvlak. Aan de zuidzijde bevindt zich namelijk een bosstrook waar niet dichterbij kan worden gekomen zonder de bomen schade te doen. Deze bomen moeten worden gehandhaafd. Aan de west- en oostzijde bevinden zich de percelen van bestaande woningen waar niet dichterbij opgebouwd kan worden vanwege de privacy en ruimtelijke overgang en aan de noordzijde is een voetpad, parkeerterrein en het te handhaven schoolgebouw gesitueerd, waar de ruimte al beperkt is en een verdere vernauwing van de tussenruimte ongewenst is. Er is dan ook geen ruimte om de footprint te vergroten.

Selectieleidraad

1. Paragraaf 4.2 van de selectieleidraad bevat geen beschrijving van een digitaal indieningsplatform. Via welk platform, portaal of e-mailadres dient de aanbieder te worden ingediend?

Antwoord: U kunt het mailadres in de Selectieleidraad gebruiken. Er is geen afzonderlijk mailadres.

2. Is de gemeente zich ervan bewust dat tussen het verstrekken van de nota van inlichtingen en de uiterste termijn van inschrijven slechts 7 dagen zit? Acht de gemeente deze termijn redelijk gezien alle gevraagde indieningsvereisten?

Antwoord: Ja, daar is de gemeente zich van bewust. De gemeente gaat ervanuit dat er al voorwerk is gedaan en dat met dit document de punten op de i worden gezet. De gemeente acht deze termijn redelijk.



3. Indien een tweede ronde van inlichtingen plaatsvindt: voor welke datum kunnen aanvullende vragen worden ingediend en op welke datum worden deze beantwoord? Wordt de sluitingsdatum voor inschrijving in dat geval verplaatst?  
Antwoord: Zo spoedig mogelijk, een exacte datum is nog niet aan te geven want dat hangt van de vragen af. De sluitingsdatum blijft staan.
4. Geldt de omvang van maximaal acht pagina's A4 voor de gehele aanbieding, of uitsluitend voor het schetsontwerp met bijbehorende toelichting? De opsomming in stap 2 noemt daarnaast het referentieproject, de aanpak van de renovatie, de invulling van de maatschappelijke voorzieningen, de woningbouwprogrammering en woningtoewijzing, het participatieplan, de duurzaamheid en het groundbod. Kunt u per onderdeel aangeven of dit binnen de paginalimiet valt? Wij gaan ervan uit dat een omslag, een inhoudsopgave en de verplichte formulieren buiten de limiet vallen.  
Antwoord: De omvang van maximaal acht pagina's A4 betreft alleen het schetsontwerp met bijbehorende toelichting. De overige stukken kunnen afzonderlijk worden toegevoegd.
5. Welke gebruiks-, huur- of bruikleenovereenkomsten rusten thans op het object en per wanneer eindigen deze? Wordt het object leeg en vrij van huur, pacht en gebruiksrechten geleverd, overeenkomstig artikel 5 lid 1 van de Algemene verkoopbepalingen?  
Antwoord: In het object zitten thans gebruikers "anti-kraak". Dit gebruiksrecht eindigt bij het notarieel transport, waarbij er door de gemeente een pand wordt geleverd leeg en vrij van huur, pacht en gebruiksrechten.
6. De onder de juridische informatie genoemde "Checklist" is niet bij de stukken gevoegd en komt deze in de selectieleidraad verder niet terug. Kan dit document worden verstrekt?  
Antwoord: Dit stuk is vervallen en moet worden geschrapt.
7. *"Als het schetsontwerp niet voldoet aan het Stedenbouwkundig kader en het document Ruimtelijke randvoorwaarden, wordt de aanbieding uitgesloten van verdere beoordeling. In deze selectie kan men zich extra onderscheiden ten opzichte van het Stedenbouwkundig kader door te onderbouwen hoe: ... de kernkwaliteiten van de bestaande bouw ... in het voorgestelde schetsontwerp terugkomen dan wel op een onderscheidende, aan de bestaande bouw complementaire manier zijn ontworpen"*. Deze passage combineert een uitsluitingsgrond met een uitnodiging tot onderscheidend ontwerp. Kunt u aangeven welke bepalingen uit het Stedenbouwkundig kader en de Ruimtelijke randvoorwaarden absoluut zijn en dus bij afwijking tot uitsluiting leiden, en welke richtinggevend zijn en uitsluitend in de beoordeling worden betrokken?  
Antwoord: De situering en de maximale bouwhoogte van het bouwblok zijn randvoorwaardelijk. Voor het overige is het Stedenbouwkundig kader richtinggevend en wordt in de beoordeling betrokken.
8. Op pagina 11 van de leidraad staat: *"Het vigerende Omgevingsplan Wijdmeren is onherroepelijk vanaf 13 januari 2025. De te verkopen onroerende zaak heeft de bestemming "Maatschappelijke voorzieningen". De wijziging van deze publiekrechtelijke bestemming"*. De laatste volzin van deze alinea is niet afgemaakt. Kunt u de ontbrekende tekst verstrekken?  
Antwoord: komt voor rekening en risico van de inschrijver.



9. Uit de aanbestedingsdocumenten begrijpen wij dat de gemeente de parkeerplaatsen op het voormalige schoolplein terugkoopt voor €1. Wij gaan ervan uit dat het overige onbebouwde, openbaar gebied na oplevering wordt geleverd aan de gemeente. Het beheer en het onderhoud van de openbaar toegankelijke paden en groen rusten in deze op de gemeente. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord: Dat is onjuist. Het overige onbebouwde, openbare gebied komt in eigendom, beheer en onderhoud bij een VvE, die middels een kwalitatieve verplichting het openbare karakter van de paden moeten dulden/toestaan.

10. Kunt u bevestigen dat de VON-prijs van de middeldure koopappartementen jaarlijks geïndexeerd mag worden naar de dan geldende NHG grens?

Antwoord: Dat klopt.

11. In de selectieleidraad, de model overeenkomst en verkoopkaders worden verschillende formuleringen gehanteerd: rolstoeltoegankelijk als eis, rolstoeltoegankelijk bij voorkeur, en levensloopbestendig. Welke eis geldt? Indien rolstoeltoegankelijkheid een eis is: geldt deze voor alle woningen of voor een percentage daarvan, en aan welke norm dient te worden voldaan?

Antwoord: Alle woningen moeten sowieso rolstoeltoegankelijk zijn en bij voorkeur levensloopbestendig (is breder dan alleen rolstoeltoegankelijk).

12. Is het genoemde aantal van 21 appartementen indicatief of maximaal? Mag daarvan binnen de aangegeven bouwcontour en de maximale bouwhoogte van vier verspringende lagen worden afgeweken, zowel naar boven als naar beneden, mits aan de parkeernorm op eigen terrein wordt voldaan?

Antwoord: Het aantal van 21 appartementen is indicatief. Binnen de aangegeven bouwcontour en de maximale bouwhoogte van vier verspringende lagen mag naar beneden worden afgeweken, mits aan de parkeernorm op eigen terrein wordt voldaan.

13. De randvoorwaarde in § 3.7 van de selectieleidraad noemt infiltratie als toegestane oplossing, terwijl § 3.1 infiltratie afraadt wegens de hoge grondwaterstand. Welke oplossingsrichting verwacht de gemeente?

Antwoord: wordt nog uitgezocht. Wanneer het antwoord beschikbaar is, wordt dit gedeeld met de belangstellende 1 en op aanvraag met overige belangstellenden.

14. In welke maatstaf wordt de in de aanbieding beloofde energiestaat contractueel vastgelegd? De selectieleidraad verwijst naar de rijksregels in het Besluit bouwwerken leefomgeving, terwijl § 5 spreekt over EPC- en GPR Gebouw-scores. De EPC is per 1 januari 2021 vervallen en vervangen door de BENG-indicatoren. Wij gaan ervan uit dat het hier gaat om een verschrijving.

Antwoord: DE EPC-score moet inderdaad de BENG zijn. De BENG-indicatoren zijn opgenomen in het bbl.



15. De overeenkomst bevat geen regeling voor het geval de benodigde elektriciteitsaansluiting als gevolg van netcongestie niet of niet tijdig kan worden gerealiseerd, terwijl artikel 19 een bouwplicht met termijnen en boetes kent. Kunt u aangeven hoe met dit risico wordt omgegaan? Is de gemeente bereid vast te leggen dat vertraging die uitsluitend het gevolg is van netcongestie niet leidt tot verbeurte van de boete uit artikel 19 lid 4?

Antwoord: De gemeente is inderdaad bereid om vast te leggen dat vertraging die uitsluitend het gevolg is van netcongestie niet leidt tot verbeurte van de boete uit artikel 19 lid 4.

16. De koop- en realisatieovereenkomst wordt naar verwachting eind 2026 ondertekend, kort vóór de fusie. Welke beleidskaders zijn na de fusie op dit project van toepassing: die van de gemeente Wijdmeren zoals geldend op de datum van ondertekening, of het dan geldende beleid van de nieuwe gemeente Hilversum? Dit raakt onder meer de parkeernormen, de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte, het welstandsbeleid, het bomenbeleid en de Nota Klimaatadaptatie. Is de gemeente bereid vast te leggen dat de kaders zoals geldend op de datum van ondertekening bepalend blijven?

Antwoord: De gemeente Hilversum is gebonden aan het Raadsbesluit van de gemeente Wijdmeren waarin de Verkoopkaders zijn bepaald en aan een tweezijdige ondertekende koop- en realisatieovereenkomst.

17. Hoe wordt selectiecriterium D beoordeeld? Het plan met de beste invulling en een goede financiële en organisatorische onderbouwing, scoort het hoogst. De gemeente heeft echter 2 maanden om gegadigden aan te dragen. De selectieleidraad kondigt aan dat de maximale huurprijs in de overeenkomst wordt opgenomen. De overeenkomst bevat echter geen bedrag. Welk maximaal huurniveau heeft de gemeente voor ogen?

Antwoord: Bij selectiecriterium D wordt het hoogste gescoord als er een multifunctionele maatschappelijke ontmoetingsplek wordt gerealiseerd. Er moet dan wel worden aangetoond dat deze functie financieel haalbaar is dat er een goede organisatie is dit om dit uit te voeren. Het maximale huurniveau hangt af van welke maatschappelijke voorzieningen er precies komen. Dit is maatwerk. Daarom is het maximale huurniveau nu nog niet te bepalen.

18. Wij gaan ervan uit, aangezien de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid, dat de toepassing van een individuele bodemwarmtepomp verplicht is bij de nieuwbouwappartementen. Hierdoor zijn er geen buitenunits nodig, zoals bij luchtwarmtepompen, wat architectonische gevolgen heeft en kan leiden tot geluidsoverlast. Kunt u dit bevestigen?

Antwoord: Het is niet verplicht om bodemenergie te gebruiken. Er kan ook gekeken worden naar andere warmteoplossingen, mits de geldende regels in acht worden genomen (rijksregels en het omgevingsplan).



19. De vermenigvuldigingsfactoren in de tekst op p. 23 wijken af van die in de tabel op p. 23. Volgens de tekst telt criterium B drie keer, C twee keer en G één keer mee; volgens de tabel telt B twee keer, C één keer en G drie keer mee. Beide tellingen komen uit op 140 punten, maar de onderlinge weging verschilt. Welke weging is de juiste?  
Antwoord: De weging in de tabel is de juiste, de tekst daarboven is onjuist. Het Grondbod telt 3x mee.
20. Wordt de levering van het Verkochte fiscaal aangemerkt als de levering van een bouwterrein in de zin van artikel 11 lid 1 onderdeel a onder 1 van de Wet op de omzetbelasting, en daarmee belast met omzetbelasting en vrijgesteld van overdrachtsbelasting, of als de levering van een onroerende zaak met opstal, belast met overdrachtsbelasting?  
Antwoord: In de Koop- en Realisatieovereenkomst wordt uitgegaan van een levering belast met overdrachtsbelasting.
21. Is de gemeente bereid medewerking te verlenen aan een eventuele A-C levering, waarbij de gemeente de grond direct verkoop aan de toekomstige woningkopers?  
Antwoord: Ja.
22. Het bodemonderzoek beperkt zich tot het onbebouwde schoolplein. De ondergrond onder het schoolgebouw en de te slopen aanbouwen is niet onderzocht. Voorts is het onderzoek naar asbest in grond conform NEN 5707 komen te vervallen en is niet op PFAS geanalyseerd. Is de gemeente bereid het bodemrisico onder de bestaande bebouwing voor haar rekening te houden? Zijn ondergrondse tanks, dempingen of andere verdachte deellocaties bekend?  
Antwoord: Nee de gemeente is niet bereid om het bodemrisico onder de bestaande bebouwing voor haar rekening te houden. Voor ondergrondse tanks, dempingen of andere verdachte deellocaties zij de bouwtekeningen verstrekt. Meer is bij de gemeente niet bekend of terug te vinden.
23. Kunt u bevestigen of gefaseerde uitvoering van de restauratie werkzaamheden van de school en de nieuwbouw van appartementen is toegestaan, mits beide onderdelen binnen de in genoemde termijn van 2 jaar worden voltooid?  
Antwoord: Dat is toegestaan.
24. De ecologische quickscan dateert van 6 november 2023 en is op de sluitingsdatum bijna drie jaar oud. Wordt deze door de gemeente geactualiseerd? Krijgt de geselecteerde partij vóór de juridische levering toegang tot het pand en het terrein om het benodigde vervolgonderzoek uit te voeren?  
Antwoord: Nee, deze wordt niet door de gemeente geactualiseerd. De geselecteerde partij kan wel vóór de juridische levering toegang krijgen tot het pand en het terrein om het benodigde vervolgonderzoek uit te voeren.
25. In de koop- en realisatieovereenkomst staat bij de begripsomschrijving “Planuitvoering” dat het bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico is van de gemeente. Elders in de overeenkomst staat dat het voor rekening en risico van de Koper is. Wat dient te worden aangehouden?



Antwoord: Dit is voor rekening en risico van de Koper. De definitie bij Planuitvoering wordt aangepast in de koop- en realisatieovereenkomst.

26. Onder “Planuitvoering” in de koop- en realisatieovereenkomst staat dat het gaat om het verhuren van woningen. Dit lijkt een onjuiste stelling te zijn.

Antwoord: Correct, wordt aangepast, het gaat om koopwoningen.

27. Is er door de gemeente het erfdiensbaarheden onderzoek al uitgevoerd? Indien dit het geval is, zouden wij deze graag ontvangen.

Antwoord: Nee, dat doet de gemeente net vóór het notarieel transport. Als de koper dat eerder wil laten uitvoeren, kan dat voor zijn rekening worden uitgevoerd.

28. Gaat de gemeente Wijdmeren akkoord met toepassing van "de Amsterdamse Bouwbrief" als gelijkwaardig aan Bouwbesluit artikel 4.31, lid 1 (bergingen)?

Antwoord: Nee, in de gemeente Wijdmeren gelden haar eigen beleidsregels.

#### Leidraad

Blz 9. *De gemeente zal de gegadigde(n) die in de voorlopige selectiebeslissing als beoogd koper is aangewezen in kennis stellen van een aanhangig gemaakt kort geding. Deze beoogd koper dient in die kortgedingprocedure te interveniëren, op straffe van verval van het recht om nog op te mogen komen tegen een eventueel – als gevolg van het in kort geding gewezen vonnis – gewijzigde voorlopige selectiebeslissing.* Betekent dit dat je mee moet doen in de procedure?

Antwoord: Nee, dit betekent dat als de beoogde koper zich niet verdedigt in kort geding, deze koper geen bezwaar meer kan maken tegen een gewijzigde voorlopige selectiebeslissing.

Blz 16: *Rand-voorwaardelijk is dat de verhouding tussen beide segmenten (middeldure koop – vrije sector) 50%-50% is.* Vraag: in aantallen appartementen (21 stuks?) of in m<sup>2</sup>?

Antwoord: Het aantal van 21 stuks is indicatief, het gaat om het aantal m<sup>2</sup>'s.

Blz 17: *De maximale huurprijs voor de eerste 10 jaar na de ingebruikneming wordt opgenomen in de Koop/realisatieovereenkomst en dient te zijn afgestemd op de bestemming Maatschappelijke voorzieningen.* Vraag: hoe en waar wordt dit in de realisatie en koopovereenkomst vastgelegd? (zie ook de vraag bij model realisatie en koopovereenkomst)

Antwoord: In artikel 5 lid 2 onder e van de koop- en realisatieovereenkomst.

#### Bijlage 2: Stedenbouwkundig kader

Blz 3: op plattegrond ontbreken 2 bomen die wel op de foto op blad 2 staan. Hebben die te dunne stammen om mee te tellen? Vraag: mogen deze bomen wel verwijderd worden?

Antwoord: De foto is al wat ouder. De plattegrond van pagina 3 is bepalend. Of deze bomen kunnen worden verwijderd, kan pas bij het aanvragen van een kapvergunning worden aangegeven.

Blz 4: zijn de aantallen en grootten van de woningen verplicht?

Antwoord: Nee, dat is indicatief.

Blz 5: parkeerbehoefte. Waar passen de door de gemeente aangedragen maatschappelijke organisaties in deze tabel? Kunnen we nog op meer of minder parkeerplaatsen uitkomen bij nadere invulling van het monument?



Antwoord: De parkeerberekening is weergegeven op pagina 5. Voor de maatschappelijke functies is de norm van een gezondheidscentrum aangehouden (12,6 parkeerplaatsen), omdat dit de meeste parkeerbehoefte heeft. Dit is verder maatwerk.

Algemene verkoopbepalingen:

*Artikel 3 kosten en belastingen.* Vraag: zijn deze kosten gemaakt en zo ja welke bedragen worden in rekening gebracht?

Antwoord: Nee, nog niet gemaakt. Dit betreft de kosten verboden aan het notarieel transport.

*Artikel 6 Juridische levering.* Vraag: hetgeen hier staat m.b.t. juridische levering (3 maanden na totstandkoming koopovereenkomst) komt niet overeen met hetgeen in de Leidraad wordt gesteld. Wat is geldig?

Antwoord: In artikel 6 lid 1 van de model koop en realisatieovereenkomst wordt artikel 6.1 de Algemene verkoopbepalingen niet van toepassing verklaard. De specifieke bepalingen van de koop-/realisatieovereenkomst gaan vóór de Algemene verkoopbepalingen.

*Artikel 10 Milieu-hygiënische gesteldheid van de bodem: De milieu-hygiënische staat van de bodem wordt niet door verkoper gerapporteerd.* Opmerking: dat is onjuist.

Antwoord: In artikel 6 lid 1 van de model koop en realisatieovereenkomst wordt artikel 10 van de Algemene verkoopbepalingen niet van toepassing verklaard. De specifieke bepalingen van de koop-/realisatieovereenkomst gaan vóór de Algemene verkoopbepalingen.

*Artikel 14 Ingebrekestelling, verzuim en ontbinding: paragraaf 6: Partijen verbinden zich in de akte van levering afstand te doen van het recht om op welke grond dan ook ontbinding van de overeenkomst te vorderen.* Opmerking: dat is in strijd met Leidraad, als geen vergunning binnen gestelde termijn aangevraagd, ontbinding. Vraag: welke tekst prevaleert?

Antwoord: Voor ontbinding is artikel 35 van de koop-/realisatieovereenkomst bepalend.

Bouwhistorische verkenning 2017:

Dit is een haalbaarheidsonderzoek (uit 2017) naar herbestemming met samenvatting BHO: Vraag: kunnen we bijlagen ontvangen?

Antwoord: Ja, wordt gemaild.

Model Koop- en Realisatieovereenkomst Terpstraschool d.d. 9 juni 2026:

Blz 2: *waarbij het onderhavige perceel grond inclusief opstallen wordt verkocht met inachtneming van de in deze overeenkomst genoemde bepalingen en bedingen alsmede met inachtneming van de Algemene verkoopbepalingen registergoederen.* (Maar daar is tegenstrijdigheid in) Vraag: Wanneer er tegenstrijdigheid is tussen de Algemene verkoopbepalingen en de Model Koop- en Realisatieovereenkomst, welk document prevaleert dan?

Antwoord: Blz 5, punt 4: Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is c.q. bestaat tussen het gestelde in deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze Overeenkomst.

Blz 4: *definities: Planuitvoering: Het Bouw- en Woonrijp maken van het Plangebied door de Gemeente, het doen laten bebouwen van het gebied en het verhuren van woningen door de Koper.*

Vraag: en het verkopen van woningen?

Antwoord: Wordt aangepast, betreft koopwoningen.



Blz 6: Artikel 9: *De koper treedt in overleg met de gegadigden die de gemeente heeft aangedragen binnen een termijn van twee maanden na ondertekening van deze overeenkomst. Indien de koper niet binnen een maand tot overeenstemming met een door de gemeente aangedragen gegadigde kan komen, bepalen de koper en de gemeente gezamenlijk het vervolg van de procedure.* Vraag: wordt bedoeld dat als gegadigde wel wil huren, maar partijen niet tot overeenstemming komen binnen 1 maand?

Antwoord: Ja, dat klopt.

*Na de termijn van 2 maanden mag de koper zelf geschikte huurders zoeken.* Vraag: Is met de mogelijkheid zelf huurders te mogen zoeken niet al invulling gegeven aan “het vervolg van de procedure”?

Antwoord: Onduidelijk is wat hier mee wordt bedoeld.

*De maximale huurprijs voor de eerste 10 jaar na de ingebruikneming dient te zijn afgestemd op de bestemming Maatschappelijke voorzieningen en de hoogte van deze huurprijs behoeft goedkeuring van de gemeente.* Vraag: Gezien genoemde termijnen: hoe snel beslist de gemeente? Vraag: Op basis van welke criteria verleent of onthoudt de gemeente goedkeuring?

Antwoord: Als de exacte invulling met een bepaald type maatschappelijke voorzieningen bekend is, wordt door de gemeente advies van een taxateur ingewonnen en wordt de geadviseerde huurprijs daarna zo spoedig mogelijk gedeeld met de koper. De gemeente kan goedkeuring onthouden wegens niet BIBOB proof zijn van de huurder of wegens twijfels aan de financiering.

Blz 7: Artikel 9c: *De betaling van de koopsommen vindt plaats zodra de juridische levering is voltooid door de inschrijving van de notariële akten in de openbare registers en de verkrijging vrij van hypotheek en beslag als overeengekomen zeker is gesteld.* Vraag: wordt hier bedoeld de uitbetaling van de koopsommen door de notaris aan verkoper?

Antwoord: Ja.

Blz 8: Artikel 12: Vraag: De gemeente koopt het terrein voor de school terug na inrichting. Hoe wordt gegarandeerd dat kopers hier permanent recht van overpad hebben en auto's kunnen parkeren? Is daarvoor geen erfdiensbaarheid nodig?

Antwoord: Nee, want dit wordt dan openbaar terrein.

Blz 9: Artikel 17 Milieubepaling: Deze zin loopt niet: Op basis van de resultaten van dit ZVS te Eemnes opgestelde Verkennend bodemonderzoek d.d. 16 februari 2026, zijnde bijlage 8 waarin de toestand van de grond wordt omschreven en waaruit blijkt dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of volksgezondheid. Vraag: wat wordt precies bedoeld?

Antwoord: De zin wordt als volgt aangepast: *Op basis van de resultaten van dit door ZVS te Eemnes opgestelde Verkennend bodemonderzoek d.d. 16 februari 2026, zijnde bijlage 8 waarin de toestand van de grond wordt omschreven, verklaart de gemeente dat er geen reden is om aan te nemen dat zich in de grond in onaanvaardbare mate stoffen bevinden, die naar geldende maatstaven schadelijk zijn te achten voor het milieu en/of volksgezondheid.*

Blz 9: Artikel 18 d: *Bouwprogramma. Boetebeding: bij niet nakoming per woning een boete op te leggen.* Maar er is geen boete voor niet nakomen maatschappelijk gebruik monument, c.q. niet nakomen toestemmingsverlening door gemeente t.a.v. hoogte maatschappelijke huur. Wel is onder een inzage recht in verhuur-administratie geregeld. Maar als er geen boete is, waartoe dient die dan?



Daarnaast: de woningen worden verkocht, dat zal normaal gesproken binnen enkele jaren zijn beslag krijgen. De school wordt wel blijvend verhuurd. Maar wil men tot in de eeuwigheid een inzagerecht? Derhalve de vraag: Kan het inzagerecht beperkt worden tot de eerste 10 jaar?

Antwoord: Akkoord, wordt toegevoegd.

Max boete is 100K per woning, onverminderd het recht van de gemeente navordering te eisen. Maar als je verkocht hebt voor vrije sector prijs, hoe kun je dat dan herstellen? Ergo: boete betalen en alles in de vrije sector verkopen?

Antwoord: Nakoming kan door de gemeente nog steeds worden gevorderd.

Blz 10: Artikel 18 f: Dit betreft het overdragen van de verplichting (50% NHG-50% vrije sector + 350 m2 BVO maatschappelijk) op een volgende eigenaar. Dat is voor de koopwoningen onzin, wanneer die aan een particuliere eindgebruiker worden verkocht. Daarvoor zijn namelijk verderop allerlei bepalingen vastgelegd. Voor de school kan ik me er iets bij voorstellen, maar ook hier: eeuwigdurend? Derhalve de vraag: Kan de verplichting beperkt worden tot de eerste 10 jaar?

Antwoord: Dat verzwakt de positie van de gemeente en wordt niet overgenomen.

Blz 10: Artikel 18a-2. De nummering loopt niet lekker, er is al artikel 18a.

Antwoord: Geen aanpassing nodig.

Blz 10: Artikel 18a-2 Woningtoewijzing: bij niet nakoming volgorde kan boete worden opgeëist.

*Indien herstel of nakoming vanwege dwingendrechtelijke bepalingen van huurrecht niet mogelijk is*

Vraag: het gaat om koopwoningen, waarom deze verwoording?

Antwoord: Een koopwoning kan ook worden verhuurd.

Blz 11: artikel 18b-5 zelfbewoningsplicht: niet gedeeltelijk verhuren. Vraag: geldt dat ook voor vakantieverhuur en/of vakantiewoningruil?

Antwoord: Nee.

18b-7: *Onder de in lid 5 van dit artikel bedoelde omstandigheden* Vraag: wordt niet bedoeld de in lid 6 etc.?

Antwoord: Correct, wordt aangepast.

Blz 13: Artikel 19: Bouw- en verbeterplicht. Er staat dat *tegelijk* aangevangen moet worden met werkzaamheden nieuwbouw en monument. Vraag: Waarom tegelijk? Gaat dit om beperking overlast voor de burens? Is denkbaar beide trajecten te splitsen, juist om tempo te maken en overlast te beperken?

Er wordt gesproken over een bijlage 12, waarin de verbeterplicht is opgenomen. Vraag: is dit document er al? Zo ja, kunnen we het ontvangen? Zo niet, hoe komt het tot stand?

Antwoord: Ja, splitsen van beide trajecten is denkbaar.

Blz 13: *Artikel 21: kaders en randvoorwaarden.*

*21-e De Actualisatie Woonvisie Wijdmeren 2025-2030, welke op 30 oktober 2025 door de Raad van Wijdmeren is vastgesteld (partijen genoegzaam bekend);* Hierin staat zoiets als 35% sociaal, maar dat wordt hier niet gerealiseerd. Vraag: kan de gemeente specificeren aan welke gedeeltes koper zich moet houden?

Antwoord: Zie de “Monumentale randvoorwaarden verkoop Terpstraschool 22 september 2025 op de website”.



*Blz 14: 21-j. Nota Klimaatadaptatie 2020-2030. Dit is een ambitie document.* Vraag: kan de gemeente specificeren aan welke uitgangspunten de koper zich moet houden. Nog een vraag: is dit niet onderdeel niet geregeld in de omgevingsvergunning?

Antwoord: Nee, het is een ambitiedocument, koper is niet verplicht om zich daar aan te houden.

*Blz 14: Artikel 22. De Koper dient op de twee te verkopen percelen grond een Bouwplan uit te werken.*

Vraag: welke 2 percelen worden bedoeld, er is toch maar 1 perceel?

Antwoord: Correct, wordt aangepast, is maar 1 perceel.

Het artikel stelt dat VO en DO moeten worden voorgelegd “aan de gemeente”. Vraag: Wie beoordeelt?

Antwoord: De stedenbouwkundige/ Commissie Omgevingskwaliteit.

*Lid 22-b stelt dat wordt beoordeeld op basis van lid 1.* Vraag: welke criteria om te beoordelen worden in lid 1 genoemd?

Antwoord: “op basis van lid 1” vervalt, wordt aangepast.

In de leidraad blz 24 staat: toetsing van het V.O. en D.O. door de afdeling Stedenbouw/Commissie Omgevingskwaliteit.

Vraag: mogen VO en DO van het monument apart worden voorgelegd naast dat van de nieuwbouw?

Vraag: Issue doorlooptijden behandeling VO en DO en termijnen.

Antwoord: Ja, dat is toegestaan. Doorlooptijden enkele maanden.

*Blz 15: artikel 25 nadeelcompensatie.* Dus gemeente handelt verzoeken zelf af en niet de ontwikkelaar. Is dat normaal? (gemeente heeft geen reden smart te onderhandelen. In Adam stelden we zelf de compensatie op, in juridische procedure kan er dan best nog iets anders uitkomen. Zie verderop dat er zelf met eiser onderhandeld kan worden).

Vraag: Wanneer krijgen we inzage in nadeelcompensatie?

Antwoord: Is verstrekt

*Blz 15: kostenverhaalsbijdrage. 325k Is ook een bijlage van met een raming.* Vraag: Hoe worden kosten definitief vastgesteld? Als op basis van nacalculatie, wat is dan de huidige stand?

Antwoord: op basis van nacalculatie.

Verkoopkaders perceel Terpstraschool

Onderdeel stedenbouwkundige kaders voor invulling van het achter terrein.

*Het aangepast stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025 van het stedenbouwkundig bureau Vollmer en Partners (bijlage 2) is kaderstellend. Het programma, parkeerberekening en watertoets zijn indicatief.*

Dus hier staat dat programma indicatief is! Vraag: wat prevaleert?

Antwoord: Blz 5 koop en realisatieovereenkomst: punt 4: Voor zover er tegenstrijdigheid aanwezig is c.q. bestaat tussen het gestelde in deze Overeenkomst en de bijlagen prevaleert het gestelde in deze Overeenkomst.



## Belangstellende 2

1. Op blz 7 van de leidraad wordt gemeld dat er referenties moeten worden ingediend voor een project zijnde een binnenstedelijke renovatie en een gedeeltelijk nieuwbouwproject van 15 appartementen.
  - Nergens is een formulier hoe dit op te geven, verder wordt het ook nergens meer gevraagd.
  - Zijn het 2 afzonderlijke referenties of moet/mag het 1 referentie zijn?

Antwoord:

In paragraaf 4.2 staat bij stap 2 vermeld welk stukken moeten worden ingediend. Daar staat bij dat er een referentieproject moet worden ingediend. Eén referentie is voldoende. Het stuk is vormvrij, doch moet voldoen aan het gestelde op bladzijde 7: Gegadigde dient een referentie van een vergelijkbare uitgevoerde opdracht over de periode 2020 -2025 op te geven. De referentieopdracht moet zijn afgerond, indien dit niet het geval is moet aan de vereiste opdrachtwaarde of volume voor dat deel van de opdracht dat reeds is uitgevoerd, zijn voldaan.

2. Levering vindt plaats na onherroepelijk zijn vergunning (blz 24). In het document Algemene Verkoopbepalingen staat dat levering as is is, binnen 2 weken na tekenen koopovereenkomst. Een en ander sluit niet op elkaar aan. Wat is maatgevend?

Antwoord:

Lex specialis derogat lex generalis. Dit betekent: het gespecialiseerde stuk (de koop-/ en realisatieovereenkomst) gaat vóór op het algemene stuk (de Algemene Verkoop bepalingen). Overigens wordt de grond weliswaar pas geleverd na een onherroepelijke omgevingsvergunning, maar wel feitelijk in de huidige staat (niet bouwrijp).

3. Het omgevingsplan is nog niet gewijzigd, dus dat zal de ontwikkelaar moet opstarten. Kunt u opgeven wat wij mee moeten nemen voor kosten Anterieure Overeenkomst en kosten wijziging omgevingsplan?

Antwoord:

De kosten voor de anterieure overeenkomst zijn als raming Kostenverhaalsbijdrage opgenomen op de website. Voor een BOPA procedure of voor een wijziging van het Omgevingsplan is de leges verordening van de gemeente Wijdmeren van toepassing.

4. Zijn er verslagen van buurtparticipatie omwonenden?

Antwoord:

De verslagen van de bewonersavonden staan op de website van de gemeente Wijdmeren

5. Inzake de leidraad heb ik de volgende 2 vragen:
  - a. Er wordt in de inleiding aangegeven dat het schetsontwerp uit maximaal 8 pagina's A4 mag bestaan. Daarnaast wordt ook een participatieplan gevraagd, alsmede visie op Duurzaamheid (energie) e.d. Moet alles in de 8 A4 bladen passen, of mogen het participatieplan en visies op duurzaamheid, Maatschappelijk voorzieningen enz. als aanvullende A4 bladen worden toegevoegd?



Antwoord:

Het schetsontwerp is exclusief bijlagen. U kunt dus een aantal documenten als bijlage bijvoegen.

6. Waar moet de aanbidding op 18 september ingediend worden? Is er een aparte mailadres of dergelijke?

Antwoord:

Indiening kan naar het mailadres genoemd in de Selectieleidraad, Er is geen aparte mailbox.

7. welke leges uit de legesverordening van toepassing zijn voor het bepalen van de kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan Terpstraschool?

Antwoord:

Zie onderstaande link:

Verordening op de heffing en de invordering van leges Wijdmeren 2026 | Lokale wet- en regelgeving. De artikelen 2.6 (Omgevingsvergunning bouw, ruimtelijk deel), 2.7 (slopen bouwwerk) en 2.8 (monumenten) zijn van toepassing. Het wordt waarschijnlijk een BOPA procedure (artikel 2.46b lid 1) en geen wijziging van het omgevingsplan.

8. In het Stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025 is een stedenbouwkundig model opgenomen met in totaal 21 appartementen. In de 50/50% verhouding is dit een oneven aantal. In de Selectieleidraad en de Ruimtelijke randvoorwaarden d.d. 16 februari 2026 worden geen maximaal aantal woningen genoemd. Begrijpen wij het juist dat het genoemde aantal van 21 woningen indicatief is en dat een inschrijver binnen de aangegeven ruimtelijke en stedenbouwkundige randvoorwaarden een groter aantal woningen mag voorstellen?

Antwoord:

Dat klopt.

Vragen over de koop- en realisatieovereenkomst:

9. In artikel 1 staat bij definities en begrippen bij uitleg van het woord Planuitvoering dat de woningen verhuurd worden. Dit is in tegenspraak met de rest van de uitvraag waarin over koopwoningen wordt gesproken. De tekst van het woord Planuitvoering zal mijns inziens aangepast moeten worden.

Antwoord: Correct, wordt aangepast.

10. In artikel 7 lid 1 wordt gesproken over percelen bouwgrond en in artikel 22 lid 1 over 2 percelen. Er is maar 1 perceel van toepassing, C4384. Daarnaast is het geen bouwgrond zoals in artikel 7 wordt vermeld, maar een locatie met een gebouw erop dat deels moet blijven staan. Kun je verduidelijken waarom er 2 percelen worden benoemd?

Antwoord: Correct, wordt aangepast, is maar 1 perceel.



11. Artikel 7 lid 2: De gemeente neemt het parkeerterrein voorzijde, ca. 550m<sup>2</sup> terug.  
Het gehele perceel wordt geleverd in de overdrachtsbelasting van 10,4%, en na aanleg moet de koper het 550m<sup>2</sup> deel terug-leveren aan de gemeente voor 1 euro. De fiscus hanteert dan de werkelijke waarde, waarover dan weer btw moet worden afgedragen. Dat is dus kostenverhogend. Waarom blijft de gemeente niet gewoon eigenaar van de 550m<sup>2</sup> parkeerterrein en spreekt met de koper af dat deze een parkeerterrein aanlegt?

Antwoord: De gemeente wenst dat de koper de ontwikkeling voor haar rekening en risico uitvoert en draagt daarom de eigendom over aan de koper.



Belangstellende 3

Qua parkeren lijken de stukken elkaar tegen te spreken.

In het ene stuk wordt genoemd dat parkeren voor de woningbouw op het terrein achter de school opgelost moet worden en dat het andere deel openbaar parkeren wordt.

In de parkeerberekening (onderdeel van de stukken) zien wij echter dat voor de woningbouw ook gebruik gemaakt wordt van de parkeerplaatsen aan de voorzijde van het gebouw. (middels dubbelgebruik)

Kunnen wij van dit laatste uitgaan? Dit komt de haalbaarheid van de businesscase enorm ten goede.

Antwoord: Ja, dat kan.

De andere vraag gaat over de concept situatietekening. Hierin is op de parkeerplaats op het achter terrein een grote T aangegeven? Is deze locatie bestemd voor een trafo? En staat deze locatie alvast?

Antwoord:

De T geeft inderdaad een mogelijke locatie aan voor een trafo. Deze locatie staat nog niet vast. Moet nog besproken worden met de energieleverancier en kan in jullie planvorming ook op een andere plaats komen.



#### Belangstellende 4

In het door de gemeente t.b.v. de tender aangeleverde document "Aangepast stedenbouwkundig kader locatie Terpstraschool in opdracht van Gemeente Wijdmeren, d.d. 12 juni 2025" wordt een bepaalde parkeernorm aangehouden (zie pagina 5).

Nu is er in de tussentijd een nieuwe parkeernorm "Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren" vanaf 20-12-2025 van kracht geworden. (zie bijlage)

Zoals in de norm is te zien gelden voor koopappartementen, andere en meer gespecificeerde normen (zie pagina 3) dan in de parkeernorm van het aangeleverde document, waardoor dit een gunstiger effect kan hebben op het aantal te realiseren woningen, uitgaande van de aan te houden 29 beschikbare parkeerplaatsen.

Onze vraag is welke parkeernorm we moeten aanhouden?

Antwoord:

In artikel 21 van de koop/realisatieovereenkomst is de nieuwe Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren opgenomen, dus die is van toepassing.

Aangezien de woningprogrammering bestaat uit appartementen voor senioren met beperkte zorgvraag, welke vanuit het schoolgebouw kan worden verzorgd, hebben we ook nog de vraag of we voor dit project de hierbij behorende parkeernorm mogen gebruiken, zijnde "Aanleunwoning/serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)" (pagina 4 nieuwe parkeernorm) of uit moeten gaan van de norm voor koopappartementen (pagina 3 nieuwe parkeernorm).

Antwoord:

Voor de koopappartementen is de norm voor koopappartementen (pagina 3 nieuwe parkeernorm) van toepassing. De woningen dienen geschikt te zijn voor senioren, maar zijn geen zorgwoningen.



### Belangstellende 5

1. In de concept Koop- en Realisatieovereenkomst is opgenomen dat de koper gedurende de eerste 10 jaar uitsluitend maatschappelijke huurders mag huisvesten, dat de maximale huurprijs dient te zijn afgestemd op de bestemming Maatschappelijke voorzieningen en dat deze huurprijs de goedkeuring van de gemeente behoeft. De concrete huurvoorwaarden en het toegestane huurprijsniveau zijn echter nog niet nader vastgelegd.  
Aangezien deze voorwaarden een directe invloed hebben op de exploitatiemogelijkheden van het monument en daarmee op de hoogte van het door inschrijvers uit te brengen groundbod, verzoeken wij de gemeente om de beoogde uitgangspunten voor huurprijsniveau, huurvoorwaarden en overige exploitatievoorwaarden nader toe te lichten.  
Indien deze uitgangspunten nog niet definitief zijn vastgesteld, verzoeken wij de gemeente aan te geven welke uniforme aannames inschrijvers dienen te hanteren, zodat inschrijvingen op een vergelijkbare en transparante basis kunnen worden opgesteld en beoordeeld.  
Antwoord: Het maximale huurniveau hangt af van welke maatschappelijke voorzieningen er precies komen. Dit is maatwerk. Daarom is het maximale huurniveau nu nog niet te bepalen.
2. In de aanbestedingsstukken wordt uitgegaan van een duurzame maatschappelijke invulling van het monument. De opgenomen Intentieverklaring vermeldt echter expliciet dat deze niet juridisch bindend is, geen verplichtingen ten aanzien van realisatie of exploitatie bevat en dat diverse aspecten van financiering, beheer en exploitatie nog nader moeten worden uitgewerkt. Kan de gemeente toelichten op basis van welke marktverkenning, concrete belangstelling uit de markt of andere objectieve gegevens zij heeft vastgesteld dat een duurzame maatschappelijke exploitatie van het monument binnen de gestelde kaders reëel en uitvoerbaar is  
Antwoord: Er zijn diverse gesprekken gevoerd met een aantal maatschappelijke organisaties. Er is concrete belangstelling, doch de bovengenoemde aspecten moeten nog nader worden uitgewerkt door de koper samen met de beoogde gebruikers.
3. Kunt u aangeven welke overwegingen ten grondslag liggen aan het feit dat de varianten in de bouwhistorisch verkenning niet zijn geland in het ruimtelijk kader?  
Antwoord: Dit is een rapport uit 2017. In het ruimtelijk kader zijn de meest recente inzichten opgenomen.
4. Geldt er een minimale omvang in BVO's voor het maatschappelijke programma?  
Antwoord: Nee, maar in het monumentale deel van het schoolgebouw van circa 350 m2 BVO is uitsluitend een maatschappelijke functie mogelijk.
5. In de beoordelingscriteria wordt duurzaamheid als kwalitatief criterium meegewogen. Tegelijkertijd kunnen de monumentale randvoorwaarden beperkingen opleggen aan de toepassing van gangbare verduurzamingsmaatregelen binnen het monument. Kan de gemeente toelichten op welke wijze het criterium duurzaamheid wordt beoordeeld indien monumentale waarden en verduurzamingsambities met elkaar conflicteren?  
Antwoord: Dat is maatwerk en hangt af van welke waarden en ambities met elkaar conflicteren.



6. Ten behoeve van een zorgvuldige voorbereiding van de planvorming en realisatie verzoeken wij de gemeente om nadere toelichting op de beoogde vergunningenstrategie voor de ontwikkeling van de Terpstraschool.  
Antwoord: De koper dient een BOPA procedure op te starten en een aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente in te dienen. Het liefste gecoördineerd, maar de koper kan ook kiezen voor volgtijdelijk.
7. Is reeds bepaald of de planologische medewerking zal plaatsvinden via een wijziging van het omgevingsplan of via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)?  
Antwoord: Via een BOPA.
8. Daarnaast vernemen wij graag of de gemeente ruimte ziet om de vergunningverlening gefaseerd te laten verlopen, waarbij eerst een ruimtelijke procedure wordt doorlopen voor de planologische aanvaardbaarheid van het initiatief en vervolgens een technische aanvraag wordt ingediend voor de bouwtechnische uitwerking.  
Antwoord: Ja, dat is mogelijk.
9. Er wordt vermeld dat de gemeente een recht van terug levering verkrijgt indien binnen 2 jaar na juridische levering nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Kan de gemeente toelichten wat zij met deze bepaling beoogd? Het artikel lijkt innerlijk tegenstrijdig, omdat levering volgens dezelfde alinea pas plaatsvindt nadat de omgevingsvergunning al onherroepelijk is geworden. Dan moet de aanvraag logischerwijs al zijn ingediend en doorlopen.  
Antwoord: Deze passage in hoofdstuk 5 van de Selectieleidraad is inderdaad incorrect. De zin over het recht van terug-levering indien niet binnen 2 jaar na juridische levering een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend, wordt geschrapt. Deze verplichting staat ook niet in de modelkoop-/realisatieovereenkomst.
10. In de verstrekte stukken wordt uitgegaan van de huidige staat van het monument. Kan de gemeente bevestigen welke instandhoudings- en onderhoudsmaatregelen zij voornemens is te treffen gedurende de periode tussen aanbesteding en juridische levering, zodat de feitelijke staat van het monument bij levering niet wezenlijk afwijkt van de staat waarop inschrijvers hun bieding baseren?  
Antwoord: De gemeente voert uitsluitend instandhoudings- en onderhoudsmaatregelen uit dat direct moet worden uitgevoerd om schade, gevaar of verdere achteruitgang van het gebouw te voorkomen.
11. In de huidige situatie kent het gebouw diverse openingen waardoor beschermde diersoorten toegang kunnen verkrijgen tot het gebouw en met name de kapconstructie. Hierdoor bestaat het risico dat de ecologische uitgangssituatie wijzigt ten opzichte van de situatie waarop inschrijvers hun plannen en biedingen baseren. Kan de gemeente toelichten welke maatregelen zij voornemens is te treffen om verdere vestiging van beschermde soorten in de periode tot aan juridische levering te voorkomen en op welke wijze de gemeente omgaat met eventuele aanvullende beperkingen, onderzoeken, mitigerende maatregelen of vertragingen die het gevolg zijn van een wijziging van de ecologische uitgangssituatie?  
Antwoord: De gemeente treft hier geen maatregelen voor. De gemeente draagt het gehele perceel grond met opstallen over in de staat waarin het zich op dat moment bevindt.  
Aanvullende maatregelen, beperkingen enz. zijn voor rekening en risico van de koper.



12. Ten behoeve van een zorgvuldige planuitwerking vernemen wij graag of de voorgenomen herontwikkeling van de Terpstraschool reeds is besproken met de relevante nutsbedrijven en/of netbeheerder. Is het plan al aangemeld?  
Antwoord: Ja, de gemeente is momenteel bezig om deze locatie aan te melden op de prioriteringslijst.
13. Kan de gemeente eventuele beschikbare uitgangspunten of aandachtspunten van de nutspartijen delen? Is bij de netbeheerder reeds geïnformeerd naar beschikbare transportcapaciteit en eventuele beperkingen voortvloeiend uit netcongestie?  
Antwoord: In dit stadium is het nog te vroeg om dit met de netbeheerder te bespreken. Daarvoor is een meer concrete capaciteitsvraag nodig.
14. Daarnaast verzoeken wij de gemeente aan te geven of op basis van de huidige inzichten rekening dient te worden gehouden met de realisatie van een transformatorstation (trafo) binnen of nabij het plangebied, dan wel met overige infrastructurele voorzieningen ten behoeve van de energievoorziening.  
Antwoord: Er staat in het Stedenbouwkundig Plan een T op de tekening. Dat is een indicatieve locatie voor een trafo. De exacte locatie van de trafo moet nog nader worden besproken met de netbeheerder en met de energiemaatschappij.
15. Uit de beschikbaar gestelde stukken blijkt dat de projectlocatie zich in de nabijheid van het Natura 2000-gebied Oostelijke Vechtplassen bevindt. Tevens is een Flora-en-Fauna-Quicksan.pdf beschikbaar gesteld. Het is ons echter niet duidelijk of reeds onderzoek naar stikstofdepositie is uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling.  
Antwoord: Het plangebied is niet gelegen in het Natura 2000-gebied. Er is dan ook geen onderzoek naar stikstofdepositie uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling.
16. Kan de gemeente aangeven of reeds een stikstof depositieonderzoek of AERIUS-berekening is verricht? Indien dit het geval is, verzoeken wij de resultaten hiervan beschikbaar te stellen.  
Antwoord: Nee, is niet verricht.
17. Indien nog geen onderzoek heeft plaatsgevonden, vernemen wij graag of de gemeente reeds inzicht heeft in de stikstofruimte, de te verwachten vergunning technische consequenties en de wijze waarop hiermee binnen het project wordt omgegaan.  
Antwoord: Het plangebied is niet gelegen in het Natura 2000-gebied. Daarom worden ten aanzien van stikstof geen vergunnings-technische consequenties verwacht.
18. Kan de gemeente bevestigen dat alle beschikbare onderzoeksrapporten met betrekking tot bodemkwaliteit, asbest en overige milieu hygiënische aspecten volledig ter beschikking zijn gesteld? Indien tijdens de uitvoering aanvullende verontreinigingen of asbesttoepassingen worden aangetroffen die uit de beschikbare rapportages redelijkerwijs niet kenbaar waren, hoe worden de daarmee samenhangende risico's contractueel verdeeld?  
Antwoord: De gemeente heeft de in haar bezit zijnde onderzoeksrapporten beschikbaar gesteld. De verkoop vindt plaats in de staat waarin het perceel met opstallen zich bevindt op de dag van het notarieel transport en het perceel met opstallen is vanaf die dag voor rekening en risico van de koper.



19. Voor een zorgvuldige beoordeling van de contractuele uitgangspunten is de Model-Koop-en-Realisatieovereenkomst bestudeerd. Daarbij is niet duidelijk of alle bij de overeenkomst behorende bijlagen reeds beschikbaar zijn gesteld.  
Antwoord: De beschikbare bijlagen zijn ter beschikking gesteld.
20. Kan de gemeente bevestigen dat de set aanbestedingsdocumenten volledig is en alle bijlagen bevat waarnaar in de koop- en realisatieovereenkomst wordt verwezen? Indien bepaalde bijlagen nog niet beschikbaar zijn, vernemen wij graag welke documenten dit betreft en op welk moment deze ter beschikking worden gesteld.  
Antwoord: De gemeente streeft naar volledigheid, doch een menselijke omissie is niet uit te sluiten. Bijlage 3b (plan koper) is nog niet bijgevoegd. Bijlage 5 (Leidraad Inrichting Openbare Ruimte) is via een link te raadplegen en Bijlage 12 is in de tekst van de overeenkomst zelf opgenomen.
21. Wij verzoeken wij de gemeente de toepasselijke systematiek en het peilmoment nader toe te lichten.  
Antwoord: De prijspeil datum in artikel 8 van de Koop- en Realisatieovereenkomst is de eerste van de maand waarin deze overeenkomst door de koper wordt ondertekend. Vanaf deze datum wordt op de Koopprijs van het Verkochte de CPI-index (reeks alle huishoudens) van toepassing tot aan de datum van de juridische levering.
22. In de Ruimtelijke-voorwaarden wordt voor de nieuwbouw uitgegaan van een kapvorm passend bij de dorpskarakteristiek en wordt onder andere gerefereerd aan een mansardekap. Kan de gemeente nader toelichten of hierbij een traditionele kapconstructie met hellende dakvlakken wordt vereist, of dat de ruimtelijke en architectonische uitstraling van een kap leidend is?  
Antwoord: De ruimtelijke en architectonische uitstraling van de kap is leidend.
23. In de selectieleidraad wordt aangegeven dat voor het schetsontwerp een document van maximaal 8 pagina's A4 mag worden ingediend. Kan de gemeente verduidelijken hoe deze omvang beperking moet worden geïnterpreteerd?  
Antwoord: Dit betreft het Stedenbouwkundige schetsontwerp met toelichting. De overige documenten kunnen separaat worden toegevoegd.
24. Meer specifiek vernemen wij graag:
25. of de limiet van 8 A4 betrekking heeft op 8 enkelzijdige pagina's of 8 dubbelzijdige pagina's;
26. of een voorblad, inhoudsopgave en/of achterblad meetellen binnen het maximum aantal pagina's;  
Antwoord: 8 enkelzijdige pagina's exclusief voorblad en/of achterblad.
27. of situatietekeningen, plattegronden, gevels en impressies eveneens binnen deze limiet vallen.  
Antwoord: Ja.
28. In hoofdstuk 3 van de Selectieleidraad Terpstraschool wordt vermeld dat het schetsontwerp maximaal 8 pagina's A4 bevat. In hoofdstuk 4 wordt gesproken over een schetsontwerp en toelichting van in totaal maximaal 8 pagina's A4. Kan de gemeente bevestigen of de toelichting onderdeel uitmaakt van deze 8 pagina's en of overige onderdelen, zoals het referentieproject, participatieplan en grondbod, hier buiten vallen?  
Antwoord: De 8 pagina's betreft het stedenbouwkundige schetsontwerp met toelichting. De overige documenten kunnen separaat worden toegevoegd.



29. U vraagt in de inleiding van de selectieleidraad een ontwikkelvoorstel, verder in het document wordt gesproken over een schetsvoorstel maar ook over een renovatieplan. Kunt u nogmaals duiden wat er exact voor eindproduct van inschrijver wordt verwacht.  
Antwoord: Het ontwikkelvoorstel betreft de gehele set van alle producten die moeten worden ingeleverd (paragraaf 4.2 stap 2).
30. In de beschikbaar gestelde versie van de Selectieleidraad Terpstraschool lijkt de eerste alinea van paragraaf 3.1 voortijdig af te breken. Kunt u de volledige tekst van deze alinea aanleveren dan wel een gecorrigeerde versie van de selectieleidraad beschikbaar stellen?  
Antwoord: komt voor rekening en risico van de inschrijver.
31. Kan de gemeente aangeven of de Commissie Omgevingskwaliteit betrokken is geweest bij de totstandkoming van de ruimtelijke randvoorwaarden en stedenbouwkundige uitgangspunten? Indien hiervan adviezen beschikbaar zijn, verzoeken wij deze te delen.  
Antwoord: Nee, nog niet.
32. Kan de gemeente bevestigen dat alle op dit moment bekende monumentale randvoorwaarden volledig zijn opgenomen in de aanbestedingsdocumentatie? Wij gaan ervanuit dat eventuele aanvullende eisen vanuit monumentenzorg die niet voorzienbaar zijn vanuit de verstrekte stukken niet voor rekening van ontwikkelaar komen. Kunt u dit bevestigen.  
Antwoord: De gemeente streeft naar volledigheid, doch een menselijke omissie is niet uit te sluiten.
33. Kan de gemeente bevestigen dat de voorrangsregeling voor 65-plussers uit Wijdmeren die een sociale huurwoning achterlaten uitsluitend geldt voor de woningen die vallen binnen de wettelijke categorie betaalbare koop en niet voor de vrije sector koopwoningen? Indien dit niet het geval is, verzoeken wij de gemeente de juridische grondslag voor toepassing op vrije sector koopwoningen nader toe te lichten. Op welke wijze dient de ontwikkelaar vast te stellen dat een kandidaat-koper voldoet aan de voorwaarden van de voorrangsregeling (65+, woonachtig in Wijdmeren en het achterlaten van een sociale huurwoning) en wie draagt het risico indien achteraf blijkt dat een woning aan een niet-gerechtigde kandidaat is verkocht?  
Antwoord: Er is nog geen voorrangsregeling van kracht. Deze zou speciaal voor dit project opgesteld moeten worden. Het is echter niet de verwachting dat het om vrije sector koopwoningen zal gaan. Onze ervaring is dat zij die uit een sociale huurwoning komen, vaak niet de middelen hebben voor een vrije sectorwoning. Het ontgaat de gemeente over op risico bedoeld wordt.
34. Is de gemeente bereid de voorrangsregeling te beschouwen als een inspanningsverplichting dan wel doelstelling gericht op bevordering van doorstroming, in plaats van als een harde verkoopvoorwaarde, indien blijkt dat onvoldoende kandidaten uit de doelgroep beschikbaar zijn?  
Antwoord: De grondslag van een voorrangsregeling is dat mocht blijken dat er te veel aanmeldingen zijn, er voorrang verleend wordt. Als er minder aanmeldingen dan aanbod is, is de voorrangsregeling per definitie niet van kracht.



29. In paragraaf 4.3 van de Selectieleidraad Terpstraschool constateren wij een afwijking tussen de tekstuele formule voor de puntentoekenning en de daaronder opgenomen beoordelingstabel. In de formule wordt uitgegaan van de verdeling ( $4 \times A$ ,  $3 \times B$ ,  $2 \times C$ ,  $2 \times D$ ,  $1 \times E$ ,  $1 \times F$  en  $1 \times G$ ), terwijl de beoordelingstabel uitgaat van ( $4 \times A$ ,  $2 \times B$ ,  $1 \times C$ ,  $2 \times D$ ,  $1 \times E$ ,  $1 \times F$  en  $3 \times G$ ). Deze systematieken leiden weliswaar beide tot een maximum van 140 punten, maar resulteren in een wezenlijk andere weging van de beoordelingscriteria, met name voor de onderdelen Monumenten, Woningprogrammering en Grondbod. Kan de gemeente bevestigen welke weging leidend is bij de beoordeling van de inschrijvingen en, indien sprake is van een omissie, een gecorrigeerde versie van de beoordelingssystematiek beschikbaar stellen?  
Antwoord: De weging in de tabel is de juiste, de tekst daarboven is onjuist. Het Grondbod telt 3x mee.
35. In hoofdstuk 3 van de Selectieleidraad Terpstraschool wordt verwezen naar paragraaf 5.3 voor de wijze van beoordelen. Deze paragraaf lijkt echter niet in het document te zijn opgenomen. Kan de gemeente bevestigen dat hiermee paragraaf 4.3 wordt bedoeld?  
Antwoord: Correct, dan moet zijn paragraaf 4.3.
36. In de bijlagen bij de Selectieleidraad Terpstraschool lijkt een verschil te bestaan in het gehanteerde prijspeil voor het grondbod. In het aanmeldingsformulier wordt verwezen naar prijspeil 1 juli 2026, terwijl in het deelnamebiljet wordt verwezen naar prijspeil 1 september 2026. Kan de gemeente bevestigen welk prijspeil leidend is voor het uit te brengen grondbod?  
Antwoord: Het prijspeil van 1 september 2026 is leidend.
37. is de gemeente akkoord met maximaliseren van de looptijd van de CPI index. Zodat alle partijen hetzelfde uitgangspunt hanteren.  
Antwoord: Nee, dat is niet akkoord.
38. We verbazen ons over de hoogte van de plankosten irt de omvang en huidige status van de planvorming. Is het koppelen van een termijnschema voor betaling van plankosten bespreekbaar?  
Antwoord: Er is in artikel 26 van de Koop-/Realisatieovereenkomst al een mogelijkheid van betaling in twee termijnen opgenomen.
39. Is de voorgenomen herontwikkeling, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig kader en de ruimtelijke randvoorwaarden, verkeerskundig onderzocht en beoordeeld? Daarbij vernemen wij graag of specifiek is gekeken naar de verkeersveiligheid van de ontsluiting op de Nieuw-Loosdrechtsedijk, rekening houdend met de functiewijziging van school naar wonen en de daarmee samenhangende wijziging in verkeersbewegingen. Tevens verzoeken wij de gemeente toe te lichten of de verkeerskundige effecten in samenhang met het naastgelegen kinderdagverblijf en het bijbehorende parkeer- en haal-/brengverkeer zijn onderzocht. Indien verkeerskundige onderzoeken of analyses beschikbaar zijn, dan ontvangen we deze graag.  
Antwoord: De verkeersveiligheid van de ontsluiting op de Nieuw-Loosdrechtsedijk, rekening houdend met de functiewijziging van school naar wonen en de daarmee samenhangende wijziging in verkeersbewegingen, is van groot belang. Een uitgebreid verkeerskundig onderzoek zal later in het traject worden uitgevoerd.



40. Is de situatietekening zoals opgenomen op pagina 4 de stedenbouwkundige studie beschikbaar in .dwg?

Antwoord: ja, is verstrekt.

41. Wij constateren dat de op pagina 4 opgenomen metrages mogelijk mede zijn gebaseerd op buitenruimten van de appartementen. Is dit juist?

Antwoord: De bouwmassa zoals getoond in het stedenbouwkundige kader is exclusief balkons en buitenruimte.



## Belangstellende 6

### **Ontwikkelmogelijkheden**

1. Is het uitgangspunt van 21 appartementen daadwerkelijk door de gemeente akkoord bevonden, of betreft dit uitsluitend een stedenbouwkundige studie?  
Antwoord: Het aantal van 21 appartementen is indicatief. Binnen de aangegeven bouwcontour en de maximale bouwhoogte van vier verspringende lagen mag naar beneden worden afgeweken, mits aan de parkeernorm op eigen terrein wordt voldaan.
2. Als wij het voorgestelde plan en de randvoorwaarden volgen, ziet de gemeente dan nog belangrijke obstakels voor het realiseren van deze 21 woningen?  
Antwoord: Bij een gebiedsontwikkeling als de Terpstraschool kunnen er altijd nieuwe onverwachte obstakels opduiken.
3. Wat gebeurt er wanneer uiteindelijk minder dan 21 woningen vergund kunnen worden? Is er in dat geval een mogelijkheid tot ontbinding of aanpassing van de koopprijs?  
Antwoord: Het aantal van 21 appartementen is indicatief. Een ander aantal leidt niet tot ontbinding of aanpassing van de koopprijs. Het gedane grondbod blijft dan staan.
4. Welke planologische procedure moet precies worden doorlopen en wat is hiervan momenteel de status?  
Antwoord: Een BOPA, die de koper zal gaan opstarten.

### **Maatschappelijke functie**

1. Is de circa 350 m<sup>2</sup> maatschappelijke functie een harde verplichting?  
Antwoord: Ja, dat is maximaal mogelijk, er is geen minimum bepaald.
2. Welke functies zijn binnen deze bestemming toegestaan?  
Antwoord: welzijn, zorg, onderwijs, cultuur, sport, openbare dienstverlening en andere sociale en openbare doeleinden.
1. Is er momenteel al een partij die zich juridisch/contractueel heeft vastgelegd als huurder?  
Antwoord: Nee.
2. Wat gebeurt er wanneer er geen geschikte maatschappelijke huurder wordt gevonden?  
Antwoord: Dan gaan de koper en de gemeente met elkaar in overleg.
3. Hoe wordt de huurprijs bepaald en in hoeverre heeft de gemeente hier goedkeuringsrecht op?  
Antwoord: Als de exacte invulling met een bepaald type maatschappelijke voorzieningen bekend is, wordt door de gemeente advies van een taxateur ingewonnen en wordt de geadviseerde huurprijs daarna zo spoedig mogelijk gedeeld met de koper. De gemeente heeft de eerste 10 jaar een goedkeuringsrecht op de maximale huurprijs.



### **Kosten en risico's**

1. Is de genoemde kostenverhaalsbijdrage van €325.000 definitief, of kan deze nog worden verhoogd? Zo ja, onder welke omstandigheden en is hier een maximum aan verbonden?  
Antwoord: Ja, zie artikel 26 lid 8 van de model koop-/realisatieovereenkomst.  
Redenen om een aanvulling op de Kostenverhaalsbijdrage bij de Koper in rekening te brengen zijn onder meer:
  - significante wijzigingen in bouwprogramma (artikel 18);
  - significante wijzigingen op de Stedenbouwkundige kaders (onderdeel van de Verkoopkaders (bijlage 1)) in de periode vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst tot aan de datum van het besluit door de Raad van de gemeente inzake de wijziging van het Omgevingsplan;
  - een langere doorlooptijd van het project, waardoor er sprake is van extra plankosten vanwege extra overleg waar de plankostenraming niet in voorzien heeft, voor zover deze niet het gevolg is van een toerekenbaar tekort schieten van het handelen van de gemeente.
2. Kunnen wij de genoemde SAOZ-risicoanalyse/nadeelcompensatieanalyse van 5 juni 2026 ontvangen?  
Antwoord: Ja, is verstrekt
3. Zijn er momenteel al potentiële claims of andere bekende risico's met betrekking tot nadeelcompensatie?  
Antwoord: Nee
4. Zijn er naast de €325.000 nog andere gemeentelijke bijdragen of kosten waar wij als koper rekening mee moeten houden?  
Antwoord: In de model koop-/realisatieovereenkomst zijn de afspraken tussen de koper en de gemeente vastgelegd. Overige kosten voor de koper kan geen uitspraak over worden gedaan.

### **Monument, bodem en ecologie**

1. Is er een actuele raming beschikbaar van de noodzakelijke restauratie-/onderhoudswerkzaamheden aan het monument?  
Antwoord: Nee.
2. Zijn er sinds de uitgevoerde onderzoeken nog nieuwe zaken of gebreken aan het licht gekomen?  
Antwoord: Nee.
3. Is het benodigde vervolgonderzoek naar flora en fauna inmiddels uitgevoerd?  
Antwoord: Nee.
4. Wie draagt het risico en eventuele meerkosten wanneer bij aanvullend onderzoek beschermde soorten of verblijfplaatsen worden aangetroffen?  
Antwoord: De koper.
5. Is de gemeente bekend met aanvullende asbest- of bodemrisico's die niet uit de huidige onderzoeken blijken?  
Antwoord: Nee



## Belangstellende 7

### **Algemeen**

1. In de selectieleidraad zijn de selectiecriteria A t/m G opgenomen waaraan het schetsontwerp en de toelichting worden getoetst. Paragraaf 4.2 (stap 2) bevat een opsomming van 12 aandachtspunten waarop het schetsontwerp inzicht moet geven. Kan de gemeente aangeven welke onderdelen van deze opsomming in het schetsontwerp zelf moeten worden verwerkt en welke onderdelen thuishoren in de toelichting van maximaal 8 pagina's?

Antwoord: Dit betreft het Stedenbouwkundige schetsontwerp met toelichting. De overige documenten kunnen separaat worden toegevoegd.

2. Als bijlage bij de ontvangen documenten is een stedenbouwkundige verkenning met drie scenario's van Vollmer+partners gevoegd. Kan de gemeente een samenvatting geven van de beoordeling van deze scenario's, of toelichten waarom is besloten deze verkenning niet als separate bijlage bij de selectieleidraad te voegen? Staat de gemeente positief tegenover (een van) deze scenario's, of dient uitsluitend het aangepaste stedenbouwkundig kader te worden aangehouden?

Antwoord: Het aangepaste stedenbouwkundige kader is door middel van een raadsbesluit bestuurlijk vastgesteld. Daarom kan uitsluitend dit document worden aangehouden.

### **Financieel en grondbod**

3. Paragraaf 3.8 van de selectieleidraad noemt naast het minimale grondbod van € 750.000,- ook een kostenverhaalsbijdrage van € 325.000,- voor rekening van de koper. Is dit bedrag definitief vastgesteld, of kan dit nog wijzigen zodra het kostenverhaal in het Omgevingsplan is vastgesteld?

Antwoord: zie artikel 26 lid 8 van de model koop-/realisatieovereenkomst.

Redenen om een aanvulling op de Kostenverhaalsbijdrage bij de Koper in rekening te brengen zijn onder meer:

- significante wijzigingen in bouwprogramma (artikel 18);
- significante wijzigingen op de Stedenbouwkundige kaders (onderdeel van de Verkoopkaders (bijlage 1)) in de periode vanaf de datum van de ondertekening van deze overeenkomst tot aan de datum van het besluit door de Raad van de gemeente inzake de wijziging van het Omgevingsplan;
- een langere doorlooptijd van het project, waardoor er sprake is van extra plankosten vanwege extra overleg waar de plankostenraming niet in voorzien heeft, voor zover deze niet het gevolg is van een toerekenbaar tekort schieten van het handelen van de gemeente.

4. In de bijlage 'Raming Kostenverhaalsbijdrage Terpstraschool d.d. 29 juni 2026' zijn posten als 'Voorbereiding' en 'Opstellen selectieleidraad' opgenomen. Naar onze mening betreffen dit kosten die ten dienste staan van de verkoop van de locatie en die daarom ten onrechte als plankosten zijn opgevoerd; deze zouden in het minimale grondbod moeten zijn inbegrepen. Kan de gemeente bevestigen dat deze kostenposten vervallen en al in het minimale grondbod zijn verdisconteerd?

Antwoord: Nee, de totale plankosten zijn uit de getaxeerde marktwaarde gehaald en worden afzonderlijk in rekening gebracht. Deze kosten zijn dus niet in het minimale grondbod verdisconteerd.



5. In de toelichting op het Deelnamebiljet in het Aanmeldingsformulier wordt gesproken over 'prijspeil 1 juli 2026', terwijl het Deelnamebiljet zelf uitgaat van 'prijspeil 1 september 2026'. Kan de gemeente bevestigen welk prijspeil bij inschrijving van toepassing is?  
Antwoord: Het prijspeil van 1 september 2026 is leidend.
6. Kunnen gegadigden een schriftelijke samenvatting ontvangen van de Planschade/Nadeelcompensatie-risicoanalyse van SAOZ (bijlage 11, d.d. 5 juni 2026), zodat dit risico bij de aanbidding kan worden meegewogen?  
Antwoord: Ja, is/wordt verstrekt.
7. Paragraaf 2 vermeldt dat er geen prijsonderhandelingen worden gevoerd en dat de prijs volledig door de aanbidding wordt bepaald. Is er voorafgaand aan de inschrijving nog gelegenheid om vragen te stellen over de opbouw van de kostenverhaalsbijdrage en eventuele overige kosten?  
Antwoord: Conform de Selectieleidraad konden tot uiterlijk 31 augustus 2026 vragen worden ingediend.
8. De selectieleidraad beperkt de woningtoewijzing tot degenen die een sociale huurwoning achterlaten, terwijl de Modelovereenkomst spreekt van een sociale huur- óf koopwoning. Welk document is op dit punt leidend: de selectieleidraad of de Modelovereenkomst?  
Antwoord: De Modelovereenkomst is leidend.

#### **Monumentale randvoorwaarden en bouwkundige staat**

9. In de ontvangen stukken ontbreken de bouwkundige archieftekeningen en/of het bouwdoossier van de Terpstraschool. Zijn deze beschikbaar en kunnen deze alsnog worden verstrekt?  
Antwoord: Ja, deze zijn/worden verstrekt.
10. Is er een digitale AutoCAD-tekening van de school en/of het perceel beschikbaar?  
Antwoord: Ja, kan op aanvraag worden gemaild.
11. Paragraaf 3.3 schrijft voor dat de vaste trap ter vervanging van de huidige vlizotrap wordt gerealiseerd 'in overleg met de beoogde nieuwe gebruikers'. Omdat de eindgebruiker van de maatschappelijke ruimte bij indiening van het schetsontwerp nog niet bekend is: van welke aannames dient bij het schetsontwerp te worden uitgegaan?  
Antwoord: Deze aannames bepaalt elke belangstellende voor zichzelf.
12. Volgens de Asbestinventarisatie (bijlage 8, januari 2026) zijn asbesthoudende bronnen aangetroffen. Komt de sanering hiervan voor rekening van de gemeente, vóór levering, of komt dit voor rekening van de koper?  
Antwoord: Dit is voor rekening van de koper.
13. Tijdens de Asbestinventarisatie heeft geen gericht destructief onderzoek plaatsgevonden. Kan de gemeente dit toelichten, en kan de rapportage worden gebruikt als onderbouwing voor de sloopwerkzaamheden?  
Antwoord: Dit is heel gebruikelijk bij een Asbestinventarisatie. Het is een indicatie, als er asbest vrijkomt bij sloopwerkzaamheden, is dat voor rekening en risico van de koper.



14. Uit de asbestinventarisatie (pagina 5) blijkt dat het aangebouwde leslokaal niet toegankelijk was voor onderzoek. Nu de koper verplicht is dit bouwdeel te slopen: wie draagt het financiële en tijdsrisico indien tijdens de sloop alsnog asbest in dit bouwdeel wordt aangetroffen?  
Antwoord: Dat is voor risico van de koper, de asbestinventarisatie is een indicatie.

15. In hoeverre is er ruimte voor een gemotiveerd alternatief voorstel ten aanzien van de in paragraaf 3.3 genoemde monumentale randvoorwaarden (onder andere gevels, kapconstructie, tegellambrisering en klasdeuren), indien dit de haalbaarheid van de maatschappelijke invulling of de woningbouw ten goede komt?  
Antwoord: Die ruimte is er niet.

16. De verkoopkaders schrijven sloop van de uitbreidingen uit de jaren '70/'80 verplicht voor, terwijl de selectieleidraad dit als optioneel omschrijft. Welk document is op dit punt leidend: de verkoopkaders of de selectieleidraad?  
Antwoord: De Verkoopkaders zijn leidend want in artikel 5 van de Model koop-realisatieovereenkomst staat: De Koper zal voor eigen rekening en risico het te verkopen perceel grond bouw- en woonrijp maken, het Bouwprogramma op de door de gemeente aan de Koper te verkopen perceel grond binnen het Plangebied ontwikkelen en realiseren conform de Verkoopkaders.

#### **Maatschappelijke voorzieningen en programma**

17. Uit de ontvangen documenten ontstaat de indruk dat het maximum aantal woningen niet is vastgesteld. Kan de gemeente dit bevestigen?  
Antwoord: Ja, klopt.
18. Zijn er al concrete gesprekken gevoerd met Inovum, Amaris en/of Versa Welzijn over hun ruimtebehoefte, het gewenste huurniveau en hun investeringsbereidheid ten aanzien van de maatschappelijke voorzieningen in het hoofdgebouw (paragraaf 3.5)? Is deze informatie beschikbaar? De aangedragen kandidaten hebben elk een ander bedrijfsprofiel en daarmee andere wensen ten aanzien van het afwerkingsniveau, wat direct van invloed is op de aanneemsom en daarmee op de investering.  
Antwoord: Ja, er zijn door de gemeente gesprekken met hen gevoerd. Zij willen zich momenteel niet verder vastleggen dan dat in de Intentieverklaring staat.
19. De Quickscan Flora en Fauna gaat uit van een 'gezondheidscentrum' met 7 behandelkamers (medisch), terwijl de verkoopkaders en de selectieleidraad spreken van een multifunctionele ontmoetingsplek (welzijn). Wordt een medisch gezondheidscentrum (commerciële eerstelijnszorg) planologisch en functioneel geaccepteerd binnen de maatschappelijke bestemming van het monument?  
Antwoord: Ja, alleen daarvoor moet wel de publiekrechtelijke bestemming worden gewijzigd.
20. Is er een indicatie van het huurprijsniveau dat voor de maatschappelijke ruimte gehanteerd kan of mag worden, gelet op de niet-vrije marktinvulling en de in paragraaf 3.5 genoemde doelgroepen?  
Antwoord: Het maximale huurniveau hangt af van welke maatschappelijke voorzieningen er precies komen. Dit is maatwerk. Daarom is het maximale huurniveau nu nog niet te bepalen.



21. De verhouding middeldure koop/vrije sector woningen is in paragraaf 3.4 vastgesteld op 50%-50%. Betreft dit een harde randvoorwaarde waarvan afwijking tot uitsluiting leidt, of een uitgangspunt waarvan met een onderbouwd voorstel binnen selectiecriteria C beargumenteerd kan worden afgeweken?

Antwoord: Het is een harde randvoorwaarde maar dan berekend op basis van het aantal m<sup>2</sup>'s BVO. Het aantal van 21 appartementen is indicatief.

22. Op welke wijze dienen de zelfbewoningsplicht en het anti-speculatiebeding in de koop-/realisatieovereenkomst te worden opgenomen, en welke looptijd en sancties hanteert de gemeente hierbij?

Antwoord: Deze onderdelen zitten al in de koop-/realisatieovereenkomst (artikel 18a).

23. De verkoopkaders (bijlage 1) noemen een maximale prijsgrens van € 450.000 v.o.n. met peiljaar 2025, terwijl de selectieleidraad en de Modelovereenkomst uitgaan van € 470.000 v.o.n. met peiljaar 2026. Welke prijsgrens en welk peiljaar zijn definitief leidend voor de inschrijving?

Antwoord: Prijsgrens EUR 470.000,-- en peiljaar 2026, mits de koop-/realisatieovereenkomst in 2026 wordt ondertekend.

24. De stedenbouwkundige studie gaat uit van 21 appartementen, terwijl de Quicksan Flora en Fauna varianten van 10 tot 36 woningen (inclusief rijwoningen) laat zien. Is de inschrijver vrij om het aantal woningen en de typologie (bijvoorbeeld rijwoningen) naar eigen inzicht te optimaliseren, mits wordt voldaan aan de envelope- en parkeervereisten op eigen terrein?

Antwoord: Het aantal van 21 appartementen is indicatief. Binnen de aangegeven bouwcontour en de maximale bouwhoogte van vier verspringende lagen mag naar beneden worden afgeweken, mits aan de parkeernorm op eigen terrein wordt voldaan.

25. De selectieleidraad stelt rolstoeltoegankelijkheid als harde eis, terwijl de verkoopkaders dit slechts als voorkeur benoemen. Welk document is op dit punt leidend: de verkoopkaders of de selectieleidraad?

Antwoord: Dit is selectiecriteria C waarbij geselecteerd wordt of de woningen rolstoeltoegankelijk zijn en levensloopbestendig (is breder dan alleen rolstoeltoegankelijk).

#### **Planologie, bodem en ecologie**

26. Wat is de door de gemeente verwachte doorlooptijd van de benodigde wijziging van het Omgevingsplan en van de omgevingsvergunning, gelet op de planning (voorlopige gunning 7 oktober 2026, definitieve gunning 28 oktober 2026)? Is hiervoor al een concept-tijdslijn beschikbaar?

Antwoord: De planning is indicatief en de benodigde aanvraag BOPA en de aanvraag van de omgevingsvergunning worden door de koper opgestart na de wederzijdse ondertekening van de koop-/realisatieovereenkomst (= de definitieve gunning).

27. De Flora en Fauna Quicksan (bijlage 10) dateert van 6 november 2023. Blijft deze quickscan geldig voor de aanvraag omgevingsvergunning, of adviseert de gemeente actualisatie, gelet op de gebruikelijke geldigheidsduur van ecologisch onderzoek?

Antwoord: Een actualisatie wordt geadviseerd, doch is voor rekening van de koper.



28. Het Verkennend Bodemonderzoek (16 februari 2026) concludeert dat de grond geschikt is voor het beoogde gebruik. Is hierbij ook onderzoek gedaan naar asbest in de bodem, of dient de koper dit zelf nog te laten uitvoeren?  
Antwoord: Nee, dat dient de koper zelf uit te voeren. Er is wel een asbestinventarisatie van het gebouw.
29. Kan de gemeente meer inzicht geven in de wijze waarop de watertoets en de vereiste waterberging (40 mm per 24 uur en 150 mm per uur) zich verhouden tot de bestaande hoge grondwaterstand en de vele bomen rondom het gebouw (paragraaf 3.1)?  
Antwoord: wordt nog uitgezocht. Wanneer het antwoord beschikbaar is, wordt dit gedeeld met de belangstellende 7 en op aanvraag met overige belangstellenden.
30. De ruimtelijke randvoorwaarden noemen een 2-op-1 compensatienorm bij verlies van meer dan 8 bomen. Is er al een boom-effectanalyse door de gemeente uitgevoerd, of dient de gegadigde deze zelf te laten opstellen? En betreft de compensatienorm een harde eis?  
Antwoord: Er is nog geen BEA. Dat dient de koper zelf te laten uitvoeren. Deze compensatie is van groot belang vanwege de mogelijke bezwaren van de buurtbewoners. Daarom is in artikel 5 lid 2 onder c opgenomen: De bomen aan de noord, zuid en oostzijde van het te verkopen perceel grond ten allen tijden handhaven dan wel na een noodzakelijk kap van deze bomen, bomen herplanten (uitgangspunt van het Bomenbeleidsplan 2012–2035: minimaal 3 bomen her-planten per 4 gekapte bomen binnen de gemeente.
31. Kan de gemeente bevestigen dat zij, in afwijking van haar Algemene Verkoopbepalingen en conform artikel 17.3 van de Modelovereenkomst, onvoorwaardelijk garandeert dat de bodem ten tijde van levering milieu hygiënisch geschikt is voor de bestemmingen wonen en maatschappelijke voorzieningen?  
Antwoord: De Modelovereenkomst gaat vóór de Algemene Verkoopbepalingen.

### **Participatie en proces**

32. Heeft er, voorafgaand aan de verkoopprocedure, al participatie of informatievoorziening richting omwonenden plaatsgevonden op basis van de Participatienota 2021? Zo ja, wat waren de belangrijkste aandachtspunten of zorgen die daaruit naar voren zijn gekomen, en kan dit met gegadigden worden gedeeld?  
Antwoord: Ja, de verslagen van deze bewonersavonden staan op de website.
33. Gelet op de fusie van de gemeente Wijdmeren met de gemeente Hilversum per 1 januari 2027: heeft dit gevolgen voor de ondertekening bevoegdheid of het besluitvormingstraject rond de definitieve gunning en de koop-/realisatieovereenkomst, die naar verwachting eind oktober 2026 plaatsvinden?  
Antwoord: Wanneer de ondertekening dit jaar plaatsvindt, gelden nog de procedures van de gemeente Wijdmeren. Na 1 januari 2027 gelden de procedures van de gemeente Hilversum.
34. Heeft de fusie ook gevolgen voor de verdere procedure en planning ná gunning?  
Antwoord: De gemeente Hilversum is gebonden aan het Raadsbesluit van de gemeente Wijdmeren waarin de Verkoopkaders zijn bepaald en aan een tweezijdige ondertekende koop- en realisatieovereenkomst.



35. Kan de gemeente aangeven hoeveel partijen zich tot nu toe hebben aangemeld of interesse hebben getoond?

Antwoord: Nee, nu nog niet. Er wordt na de sluiting van de inschrijvingsdatum wel een proces verbaal van de inschrijvingen opgemaakt (anoniem) en gepubliceerd.

#### **Terrein, parkeren en ontsluiting**

36. De verkoopkaders vermelden dat het parkeerterrein vóór het hoofdgebouw (Terpstraschool) na woonrijp maken, conform het LIOR, voor € 1,- aan de gemeente wordt overgedragen. Dit is niet terug te vinden in de selectieleidraad, noch in de koop-/realisatieovereenkomst. Kan de gemeente dit punt bevestigen en de overige documenten hierop laten aansluiten?

Antwoord: Dit staat in artikel 9 lid b van de koop-/realisatieovereenkomst.

37. De rijbaan en het parkeerterrein achter het hoofdgebouw zijn in de documenten niet omschreven. Graag ontvangen wij van de gemeente duidelijkheid over het toekomstige eigendom en beheer van de rijbaan, beide parkeerplaatsen en het groen rondom de locatie: neemt de gemeente dit in eigendom (voor € 1,-), of gaat dit over naar de nog op te richten VvE?

Antwoord: Dit gaat over naar een nog op te richten VvE.

38. Op pagina 4 van de Verkoopkaders Stedenbouwkundige Studie suggereert de schets de aanwezigheid van een transformator (T) binnen het plangebied, terwijl de overige documenten hierover geen informatie bevatten. Graag ontvangen wij aanvullende informatie over deze transformator en, indien van toepassing, voor wiens rekening de realisatie hiervan komt.

Antwoord: Deze plek is indicatief. De koper zal met de energiemaatschappij contact moeten opnemen over de benodigde capaciteit en plaatsing van een trafo.

39. De verkoopkaders leggen het bouw- en woonrijp maken bij de koper, terwijl de selectieleidraad hierover niets vermeldt. Kan de gemeente bevestigen of het bouw- en woonrijp maken voor rekening en risico van de koper of van de verkoper komt?

Antwoord: Het bouw- en woonrijp maken komt voor rekening en risico van de koper.

#### **Netaansluiting**

40. Is het project door de gemeente al aangemeld bij CINH, ACM e.d. in verband met netcongestie? Zo ja, wat is de huidige status van deze aanvraag bij CINH?

Antwoord: Ja, de gemeente is momenteel bezig om deze locatie aan te melden op de prioriteringslijst.

41. Is er al een terugkoppeling ontvangen op de vooraanmelding, en wat is de verwachte levertijd van het transformatorstation - of is de realisatie hiervan niet nodig?

Antwoord: De gemeente heeft nog geen contact gehad met de energiemaatschappij, dat is aan de koper.



### Belangstellende 8

1. Zijn er originele bouwtekeningen van het schoolgebouw in het bouwarchief van de gemeente aanwezig en zouden wij die kunnen ontvangen? Om een goede raming te kunnen maken van de transformatie kosten en opbrengsten vinden wij deze informatie essentieel.  
Antwoord: Ja, is/wordt verstrekt.
2. Het lijkt erop dat het bouwvlak van de bestaande bebouwing op de verkooptekening niet overeenkomt met de archieftekening zoals die is geplaatst in het rapport van Hielkema. Er is ongeveer 25 m<sup>2</sup> BVO verschil. Wat moeten we aanhouden?  
Antwoord: Zie de verstrekte bouwtekeningen.
3. Het lijkt erop dat er zes bijlagen behorende bij het rapport van Hielkema ontbreken in het dossier. Klop dat?  
Antwoord: Klopt, die is/worden verstrekt.
4. Hoe is het aantal parkeerplaatsen bepaald? De parkeerplaatsen zoals die op de plantekening zijn ingetekend, zijn nogal overheersend in het beeld van de directe (woon)omgeving. Gezien de doelgroep die de gemeente voor deze locatie voor ogen heeft, is een hoge kwaliteit van de directe woonomgeving volgens ons van belang. Uit onze ervaring blijkt dat het autobezit in de gewenste doelgroep. Is daar rekening mee gehouden? Hoe kunnen we zelf een berekening maken?  
Antwoord: Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen van de huidige vigerende Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren. Bij de indiening van de plannen dient het aantal aangegeven parkeerplaatsen als minimum te worden aangehouden. Bij de uitwerking van de plannen kan dit naderhand worden verfijnd.
5. Wij vinden de termijn van 7 dagen tussen antwoord op vragen en indiening van de inschrijving erg kort. Kunnen we iets meer tijd krijgen?  
Antwoord: Dat is niet mogelijk, de termijn geldt voor een ieder.
6. Op pagina 10 van de selectieleidraad wordt gesproken over een beoordeling van een schetsontwerp. Welke tekeningen en/of schetsen dienen er minimaal te worden ingediend voor deze beoordeling?  
Antwoord: zie selectie criterium A (pagina 14 van de Selectie leidraad).
7. Zijn er wat betreft het uitwerkingsniveau voor het schetsontwerp nog verschillen voor wat betreft het transformatieplan voor het schoolgebouw en de nieuwbouw van de woningen?  
Antwoord: Nee
8. De nieuwe indeling, geschetst in het *aangepaste stedelijke kader*, gaat uit van een grotendeels volwaardige vierde bouwlaag. In de *ruimtelijke randvoorwaarden* wordt voorgeschreven dat de vierde bouwlaag terugwijkend is én dat er een mansardekap van twee bouwlagen voorgeschreven is. Dit lijken drie tegenstrijdigheden. Waarop wordt het schetsontwerp getoetst?



Antwoord: De opgave kan zo worden opgevat dat het programma dient te worden gerealiseerd binnen het aangegeven volume en dat daarbinnen een zekere geleiding tot stand gebracht moet worden middels de suggestie van de kapvorm zoals omschreven in de ruimtelijke randvoorwaarden. Het vraagt wellicht een goede architectonische uitwerking om binnen de beperkte speelruimte een kap te suggereren, maar daar zijn wel voorbeelden van en afgebeeld op pagina 4 van de ruimtelijke randvoorwaarden.

9. In de stedenbouwkundige verkenning worden 21 appartementen als uitgangspunt gegeven. Met 8 stuks daarvan in de laagste klasse. In de selectieleidraad wordt gesteld dat 50% daarvan binnen de klasse tot € 470.000,- dient te liggen. Deze uitgangspunten lijken strijdig. Hoe dienen wij hiermee om te gaan?

Antwoord: De aantallen van 8 en 21 zijn indicatief. De 50% wordt bepaald over het aantal m<sup>2</sup>'s BVO van het gebouw.



#### Belangstellende 9

Er wordt gesproken over 8 pagina's voor de tekeningen en de stedenbouwkundige onderbouwing. Dit is erg weinig. Ik neem aan dat wij het participatieplan als bijlage mogen toevoegen? En dat het schetsontwerp ook op A3 mag worden ingeleverd om enerzijds de leesbaarheid en anderzijds de hoeveelheid tekst en tekeningen te vergroten? Dat geeft ons iets meer ruimte om ons plan toe te lichten en een duidelijk beeld te scheppen van de kaders waarbinnen wij tot dit plan gekomen zijn.

Antwoord: De 8 pagina's A4 betreft het stedenbouwkundige schetsontwerp met toelichting. De overige documenten kunnen separaat worden toegevoegd. Voor elke belangstellende blijft het A4 formaat verplicht.

In de leidraad staat dat wij eerst, voor de nieuwe maatschappelijke invulling van de Terpstraschool, in contact moeten treden met de door jullie aangegeven maatschappelijke partijen. Is er al aan te geven wat hun gewenste ruimtebeslag is? En welke huurprijs per m2 als richting kan worden meegenomen?

Antwoord: Voor het gewenste ruimtebeslag heeft de gemeente gesprekken gevoerd met een aantal partijen, waarvan er 3 partijen de gepubliceerde Intentieverklaring hebben opgesteld. Zij willen zich momenteel niet verder vastleggen dan dat in de Intentieverklaring staat.

Het maximale huurniveau hangt af van welke maatschappelijke voorzieningen er precies komen. Dit is maatwerk. Daarom is het maximale huurniveau nu nog niet te bepalen.



Belangstellende 10

1. In “bijlage 2 Verkoopkaders Stedenbouwkundige studie Terpstraschool” staat een vlak met T aangeduid, wat houdt dit in?  
Antwoord: Dit een indicatieve locatie voor een trafo/transformatorruimte.
2. In “bijlage 2 Verkoopkaders Stedenbouwkundige studie Terpstraschool” staat een bouwvlak aangegeven. Mag er buiten het aangegeven bouwvlak gebouwd worden?  
Antwoord: Nee.
3. Mag er recht achter het monument gebouwd worden?  
Antwoord: Bij de transformatie van het monument is het denkbaar dat aan de achterzijde een bescheiden toevoeging wordt gerealiseerd zoals bijvoorbeeld een luifel of entreeportaal, maar geen woonvolume.
4. Waar en hoe is afvalscheiding voorzien?  
Antwoord: Moet nog door de koper nader worden bepaald in overleg met de GAD
5. Zijn 21 appartementen een harde eis? Is dit een minimaal aantal, maximaal aantal of een indicatie?  
Antwoord: Dit is een indicatie
6. Moeten de appartementen tussen de 75 en 150m<sup>2</sup> GBO zitten of mag hiervan afgeweken worden?  
Antwoord: Hier mag van worden afgeweken.
7. Wat is de maximale bouwhoogte voor de appartementen?  
Antwoord: 12 meter met een mogelijkheid voor een liftopbouw.
8. Vooraf is niet exact te bepalen hoe de maatschappelijke functie ingevuld gaat worden, dit zal in overleg met de voorgedragen huurders nader ingevuld worden. Welke parkeernorm aan te houden voor de nader in te vullen maatschappelijke functie?  
Antwoord: Zie pagina 5 van het gepubliceerd aangepaste Stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025 (parkeerberekening).
9. Is een uitbreiding van de maatschappelijke functie wenselijk?  
Antwoord: Het maximum is 350 m<sup>2</sup> BVO.
10. Rekenvoorbeeld in bijlage 2 gaat uit van de parkeernorm uit 2015 zoals ook op het omgevingsloket staat, kunnen we dit aanhouden of houden we de Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren d.d. 19-12-2025 aan?  
Antwoord: Inmiddels is de Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren d.d. 19-12-2025 van toepassing. Dit document is ook opgenomen in de Model koop-/realisatieovereenkomst.
11. Is er een overkapte fietsenstalling voor de maatschappelijke functies gewenst?  
Antwoord: Dat hangt ervan af welke maatschappelijke functies erin komen. Het is niet verboden om dit te realiseren.



12. Is het schetsontwerp op A3 aan te leveren en toelichting op A4? Of anders kan de toelichting op 8 x A3?

Antwoord: De 8 pagina's A4 betreft het stedenbouwkundige schetsontwerp met toelichting. De overige documenten kunnen separaat worden toegevoegd. Voor elke belangstellende blijft het A4 formaat verplicht.

13. Gezien de vakantieperiode is een uitstel van de aanbidding denkbaar?

Antwoord: Nee.

14. Is er een mogelijkheid tot een extra kijkdag om nog eens in de school te kijken?

Antwoord: U kunt een afzonderlijke afspraak in laten plannen.



Belangstellende 11

1. Zijn de woningmeters vastgesteld: Mag dit kleiner om meer appartementen te realiseren.  
Antwoord: Ja.
2. Wat is de huidige capaciteit van de Electra aansluiting in de school  
Antwoord: Kleiner of gelijk aan 3x25 ampère.
3. Is er capaciteit gereserveerd voor het realiseren van de nieuwe nutsaansluitingen bij de netbeheerder  
Antwoord: Nee, maar daar is de gemeente wel mee bezig.
4. Is het mogelijk om buiten het bouwblok bergruimte te realiseren op het terrein  
Antwoord: Nee, voor een bergruimte is onvoldoende ruimte beschikbaar op het terrein.
5. Is er ook een tekening van het bouwblok die is voorzien van maatvoering  
Antwoord: Ja, die is/wordt verstrekt.
6. Mogen de buitenruimte buiten het bouwblok over-kragen. En zo Ja. Hoeveel of is dit vrij in te passen  
Antwoord: Balkons kunnen buiten het bouwvlak getekend worden, mits deze ruimtelijk goed inpasbaar zijn, rekening houdend met de bestaande bomen en de privacy van omliggende woningen.



## Belangstellende 12

1. Waarom heeft Wijdmeren ervoor gekozen om de verkoop af te ronden nog vóór de fusie met de gemeente Hilversum?  
Antwoord: De gemeenteraad van Wijdmeren heeft de verkoopkaders vastgesteld. Het is logisch dat de gunning dan ook nog door de gemeente Wijdmeren wordt afgerond.
2. Kan de nieuwe fusiegemeente alsnog anders besluiten ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling (zowel in stedenbouwkundige als in programmatische termen)?  
Antwoord: De gemeente Hilversum is gebonden aan het Raadsbesluit van de gemeente Wijdmeren waarin de Verkoopkaders zijn bepaald en aan een tweezijdige ondertekende koop- en realisatieovereenkomst.
3. Kan de gemeente (of straks de fusiegemeente) garanderen dat het plan inhoudelijk niet zal afwijken van het huidige voornemen?  
Antwoord: De gemeente Hilversum is gebonden aan het Raadsbesluit van de gemeente Wijdmeren waarin de Verkoopkaders zijn bepaald en aan een tweezijdige ondertekende koop- en realisatieovereenkomst. Er kan echter niet gegarandeerd worden dat er later in het proces niet van wordt afgeweken. Dat had ook gekund als de gemeente Wijdmeren nog was blijven bestaan.
4. In hoeverre kan de gemeente snelheid van de realisatie garanderen? Is er een team beschikbaar voor verdere uitvoering van deze casus en kunnen we vooraf een tijdschema met elkaar afspreken?  
Antwoord: Garanties worden niet gegeven. Wel een inspanningsverplichting van de gemeente om de Omgevingsvergunningaanvraag in behandeling te nemen, alsmede om te bevorderen dat de Omgevingsvergunningaanvraag en de daarvoor benodigde wijziging van het Omgevingsplan of BOPA op voortvarende wijze de daartoe geëigende procedures doorlopen (artikel 4 lid 1 van de koop-/realisatieovereenkomst).
5. Mogen wij in contact komen met partijen die zich gemeld hebben voor het gebruik van het monumentale deel?  
Antwoord: Ja.
6. Welke voorkeur heeft de gemeente Wijdmeren als het gaat om de datum van levering en het moment van betaling? En, kunt u dat nader toelichten?  
Antwoord: De voor de overdracht van het eigendom van het Verkochte vereiste notariële akte van levering zal worden verleden, uiterlijk binnen 3 maanden nadat zowel deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, de door de Koper benodigde wijziging van het Omgevingsplan/BOPA is afgerond en de door de Koper benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden (artikel 9 lid a van de koop-/realisatieovereenkomst). Dit is ook het moment van betaling van de koopprijs.
7. Klopt het, dat m.b.t. de genoemde NHG-grens gerekend mag worden met het prijspeil geldend op de datum van levering van de nieuwbouw?  
Antwoord: Ja.