

Selectieleidraad  
Locatie Terpstraschool  
9 juni 2026



## Inhoudsopgave

Blz.

1.     **Inleiding**
2.     **Uitgangspunten bij de procedure**
3.     **Ontwikkelingskaders**
  - 3.1    Ruimtelijk
  - 3.2    Stedenbouwkundig
  - 3.3    Monumentale randvoorwaarden en verbeterplicht
  - 3.4    Woningprogrammering en Woningtoewijzing
  - 3.5    Invulling Maatschappelijke Voorzieningen
  - 3.6    Participatieproces
  - 3.7    Duurzaamheid
  - 3.8    Financieel
4.     **Stappenplan Ontwikkeling Plangebied**
  - 4.1    Planontwikkeling
  - 4.2    Stappenplan beoordeling aanmelding
  - 4.3    Beoordeling inschrijving
5.     **Vervolgtraject na gunning**

## Bijlagen:

### *Proces*

1.     Model Koop-/Realisatieovereenkomst d.d. ....

### *Technische informatie*

1. Tekening Plangebied
2. Stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025 en Ruimtelijke Randvoorwaarden d.d. 16 februari 2026
3. Omgevingsplan Wijdmeren, onherroepelijk vanaf 13 januari 2025
4. Verkooptekening d.d. 11 juli 2023
5. Aankooptekening d.d. 2 september 2025
6. Bouwhistorische verkenning gemeentelijk monument d.d. 20 november 2017
7. Verkoopkeuring gemeentelijk monument d.d. 8 augustus 2025.
8. Asbestinventarisatie d.d. januari 2026
9. Verkennend Bodemonderzoek d.d. februari 2026
10. Flora en Fauna quick scan d.d. 6 november 2023
11. Planschade/Nadeelcompensatie risico analyse van SAOZ d.d. 5 juni 2026

*Juridische informatie*

- Checklist
- Aanmeldingsformulier
- Deelnamebiljet
- Eigen Verklaring

De bijlagen maken een onlosmakelijk onderdeel uit van deze selectieleidraad.

## 1. Inleiding

De gemeente Wijdmeren is een gemeente in de provincie Noord-Holland en ligt aan de westkant van het Gooi in de Regio Gooi en Vechtstreek. De gemeente is ontstaan op 1 januari 2002 uit een fusie van de gemeenten Loosdrecht, 's-Graveland en Nederhorst den Berg. De gemeente Wijdmeren bestaat uit een zestal dorpskernen: Ankeveen, Breukeleveen, 's-Graveland, Kortenhoef, Loosdrecht en Nederhorst den Berg. De gemeente telt circa 25.000 inwoners. Wijdmeren is een zeer waterrijke gemeente met in het noordwesten de Spiegelplas en ten oosten daarvan de Ankeveense Plassen en in het (zuid)westen de Loosdrechtse Plassen. Grote steden als Amsterdam en Utrecht liggen op korte afstand.

De gemeente Wijdmeren is verwickeld in een fusietraject met de gemeente Hilversum. De juridische fusie is per 1 januari 2027 gerealiseerd. Daarmee zullen ook alle overeenkomsten overgaan naar de nieuwe – samengestelde – gemeente Hilversum.

### Omschrijving van de opdracht

De gemeente Wijdmeren wil de locatie van de Terpstraschool in Loosdrecht laten her-ontwikkelen. Daartoe wil zij de locatie verkopen.

De Terpstraschool is gemeentelijk eigendom en staat al geruime tijd leeg. Er moet een nieuwe invulling gevonden worden voor het pand. De restruimte op het perceel kan worden benut voor woningbouw. Het doel is om het pand met bijbehorende grond (hierna: 'de onroerende zaak') middels een openbare verkoopprocedure te verkopen, het realiseren van woningbouw mogelijk te maken, het gemeentelijk monument te restaureren en een maatschappelijke invulling in de Terpstraschool te realiseren. De gemeente zoekt hiervoor een partij die het beoogde programma kan ontwikkelen en realiseren. De keuze voor de partij komt tot stand via een openbare verkoopprocedure.

Deze selectieleidraad bevat informatie over de onroerende zaak, evenals randvoorwaarden en eisen die gesteld worden aan gegadigden en aanbiedingen. Tevens geeft deze selectieleidraad toelichting over de wijze waarop de selectie plaatsvindt. Op basis van deze selectieleidraad dient een gegadigde een ontwikkelvoorstel in bij de gemeente Wijdmeren. Het doel van de openbare verkoop is het verkrijgen van een optimaal, realiseerbaar ontwerp voor de ontwikkeling van de locatie van de Terpstraschool in combinatie met een optimale grondbieding. De winnaar van de selectieprocedure sluit een koop-/ realisatieovereenkomst af met de gemeente Wijdmeren voor de koop van de grond.



Het Plangebied ter grootte van circa 4.300 m<sup>2</sup> is hierboven weergegeven in de tekening.

## 2. Uitgangspunten bij de procedure

### Inleiding

De onderhavige procedure betreft een Openbare Verkoopprocedure conform de Didam-jurisprudentie van de Hoge Raad. Op de openbare verkoopprocedure zijn de Aanbestedingswet en de aanbestedingsrechtelijke beginselen niet van toepassing. De Gemeente heeft ervoor gekozen alle documenten openbaar te publiceren op de website [www.biedboek.nl](http://www.biedboek.nl) van het Rijksvastgoedbedrijf en op de pagina Vastgoedaanbod van de website van de gemeente Wijdmeren.

Aanbiedingen worden beoordeeld op het voldoen aan de algemene eisen aan de aanbidding en aan de selectiecriteria in **hoofdstuk 3**. De gegadigde en de aanbidding dienen aan alle randvoorwaarden en eisen te voldoen. Indien aan één van de eisen niet wordt voldaan, wordt de aanbidding uitgesloten van verdere deelname.

De gegadigde die de aanbidding met de beste prijs-/kwaliteitverhouding heeft gedaan, mag de onroerende zaak kopen en ontwikkelen conform haar aanbidding. De gemeente Wijdmeren beoordeelt de aanbiddingen op basis van de van de systematiek die is beschreven in **paragraaf 4.3**.

### Algemene eisen aan de aanbidding

1. De aanbidding dient gebaseerd te zijn op de leidraad en de nota('s) van inlichtingen.
2. Met het indienen van een aanbidding wordt ingestemd met de bepalingen van deze openbare verkoopprocedure en alle hierbij behorende stukken.
3. De aanbidding dient door een daartoe rechtsgeldig bevoegd persoon te worden ondertekend. De bevoegdheid dient te blijken uit de registratie bij het handelsregister, dan wel uit een volmacht die is verstrekt door degene die daartoe namens het handelsregister bevoegd is.
4. Door het indienen van een aanbidding gaat de gegadigde onverkort en onvoorwaardelijk akkoord met de gehele inhoud van de model koop-/realisatieovereenkomst en met de Algemene verkoopvoorwaarden.
5. Een aanbidding onder voorwaarden is ongeldig. Algemene voorwaarden van de gegadigde, branchevoorwaarden of andere voorwaarden worden uitdrukkelijk uitgesloten.
6. De aanbidding is minimaal 45 dagen na de sluitingsdatum van het indienen van aanbiddingen geldig en heeft tijdens deze periode het karakter van een onherroepelijk aanbod. Indien er een kort geding tegen de voorlopige selectiebeslissing wordt aangespannen, is de gestanddoeningstermijn van de aanbidding in ieder geval tot twee weken nadat de uitspraak in kort geding onherroepelijk is geworden.
7. Door de gemeente worden geen kosten vergoed inzake het uitbrengen van een aanbidding en andere eventueel door de gegadigde te ondernemen activiteiten tijdens de openbare verkoopprocedure, ongeacht of de verdere procedure al dan niet zal leiden tot het sluiten van een overeenkomst.
8. Correspondentie en ontvangen aanbiddingen zullen na afloop niet worden geretourneerd.
9. Kenmerkend voor een openbare verkoop is dat er geen prijsonderhandelingen worden gevoerd. Dit houdt in dat de prijs volledig wordt bepaald door het uitbrengen van de aanbidding en het daarin neergelegde grondbod. Concreet houdt dit in dat alleen bij het indienen van deze aanbidding de gelegenheid wordt geboden om een concurrerende prijs te bieden.

10. Het is van belang dat een gegadigde door het overleggen van een referentie aantoonbaar voldoende deskundigheid en ervaring te beschikken. 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. De referenties worden gevraagd op de volgende kerncompetentie: Aantoonbare ervaring met de ontwikkeling en realisatie van een binnenstedelijk renovatie en gedeeltelijk nieuwbouwproject van minimaal 15 appartementen. Het betreffende project dient compleet opgeleverd te zijn. Bij beoordeling zal de gemeente de referentie controleren en verifiëren.

### Contactpersoon en communicatie

Namens de gemeente Wijdmeren is de heer mr P.J. van den Heuvel, Juridisch accountmanager, de 1<sup>e</sup> contactpersoon voor alle zaken die betrekking hebben op deze openbare verkoop. De heer mr P.J. van den Heuvel is te bereiken via het mailadres [p.vandenheuvel@wijdmeren.nl](mailto:p.vandenheuvel@wijdmeren.nl). Vragen ten behoeve van de nota van inlichtingen dienen via dit mailadres te worden ingediend. Voor het schouwen van het gebied kunt u een afspraak te maken met de vastgoedbeheerder van de gemeente Wijdmeren, de heer S. Los. Zijn telefoonnummer is de verkrijgen via de heer mr P.J. van den Heuvel.

### Planning

|                                                                                                                                           |                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Publiceren uitvraag op <a href="http://www.biedboek.nl">www.biedboek.nl</a> en op Vastgoedaanbod van de website van de gemeente Wijdmeren | 1 juli 2026                   |
| Schouw periode/kijkdagen                                                                                                                  | Medio juli – medio augustus   |
| Mogelijkheid tot stellen vragen                                                                                                           | 31 augustus 2026 (10:00 uur)  |
| Beantwoorden vragen (Nvl)                                                                                                                 | 11 september 2026             |
| Uiterste termijn voor inschrijving                                                                                                        | 18 september 2026 (10:00 uur) |
| Periode van beoordeling                                                                                                                   | 21 september – 2 oktober 2026 |
| Voorlopige Gunnen van opdracht                                                                                                            | 7 oktober 2026                |
| Standstill periode                                                                                                                        | 20 kalenderdagen              |
| Definitieve Gunning (zonder bezwaren)                                                                                                     | 28 oktober 2026               |

### Vragen / Nota van inlichtingen (Nvl)

Communicatie in het kader van deze openbare verkoop zal uitsluitend via de bovengenoemde contactpersoon verlopen.

Gestelde vragen worden geanonimiseerd beantwoord aan alle gegadigden door middel van een nota van inlichtingen en worden uiterlijk op 11 september 2026 op de bovengenoemde websites gepubliceerd. Een tweede nota van inlichtingen ronde wordt alleen in geval van aanvullende vragen doorlopen.

De gemeente behoudt zich het recht voor om vragen en/of opmerkingen die zij na de laatst genoemde datum en tijdstippen heeft ontvangen niet te beantwoorden.

### **Datum en wijze van indienen aanbidding**

Deze openbare verkoop zal geheel digitaal en online plaatsvinden, conform het stappenplan dat is opgenomen in paragraaf 4.2 van deze selectieleidraad. Het is uitsluitend toegestaan een aanbidding digitaal in te dienen.

De gegadigde is zelf verantwoordelijk voor het indienen van de digitale aanbidding.

De rechtsgeldig ondertekende aanbidding dient conform de bovenstaande planning uiterlijk op 18 september vóór 10.00 uur ingediend te worden. Na deze datum en dit tijdstip zal het niet langer mogelijk zijn om een inschrijving in te dienen of te corrigeren.

### **Inconsistenties of onvolkomenheden**

Deze selectieleidraad, inclusief alle bijbehorende documenten, is met grote zorg samengesteld. Gegadigden worden hierbij nadrukkelijk uitgenodigd deze selectieleidraad goed door te lezen en bij constatering van eventuele inbreuken op de wettelijke voorschriften, bij inconsistenties of andere onvolkomenheden hier voorafgaande aan de sluiting van de aanbiddingstermijn de gemeente van in kennis te stellen, zodat de gemeente eventuele fouten tijdig in de procedure kan herstellen. In verband hiermee kunnen tot uiterlijk vóór de uiterste datum van indiening, bij voorkeur via e-mail, op- of aanmerkingen worden gemaakt over dit document.

Indien na het uitbrengen van de aanbidding blijkt dat deze selectieleidraad onvolkomenheden en tegenstrijdigheden bevat en deze niet door gegadigde zijn opgemerkt, kan gegadigde zich in zijn aanbidding of na het uitbrengen ervan, niet meer beroepen op niet gemelde tegenstrijdigheden en/of onvolkomenheden.

### **Voorbehouden**

1. De gemeente behoudt zich het recht voor om tot het moment van ondertekening van de beoogde overeenkomst om voor haar moverende redenen de openbare verkoopprocedure tijdelijk of definitief te stoppen.
2. Er is geen verplichting tot selectie en/of verkoop.
3. De gemeente behoudt zich het recht voor de beoordelingsprocedure voor een gegadigde te beëindigen indien gedurende de openbare verkoopprocedure blijkt dat een gegadigde niet BIBOB-proof is.
4. Aan wijzigingen in de planning kunnen gegadigden nimmer rechten ontlelen.

Ook in bovenstaande situaties heeft een gegadigde geen recht op vergoeding van enigerlei kosten, schade of anderszins.

### **Selectiebeslissing, standstill-termijn en vervaltermijn**

De mededeling van de voorlopige selectiebeslissing houdt nog geen aanvaarding in van de aanbidding van de gegadigde. De dag na verzending van de voorlopige selectiebeslissing gaat een standstill-termijn van 20 kalenderdagen in. Afgewezen gegadigden kunnen dan nadere informatie vragen en iedere gegadigde, die het niet eens is met de gunningsbeslissing, kan binnen de genoemde termijn van 20 dagen een kort geding starten. In het belang van een snelle en goede voortgang dient de betreffende gegadigde de gemeente onmiddellijk op de hoogte te stellen van het starten van een kort geding.

De 20 dagentermijn is een vervaltermijn. Dat wil zeggen dat indien een gegadigde niet binnen 20 dagen na verzending van de voorlopige selectiebeslissing een kort geding aanhangig heeft gemaakt, hij geen bezwaar meer kan maken tegen deze beslissing – waaronder begrepen de afwijzing van zijn aanbidding – en heeft hij al zijn rechten ter zake deze openbare verkoop verwerkt. De gegadigden hebben in genoemd geval evenzeer hun rechten verwerkt in een (bodem)procedure om een vordering tot schadevergoeding, of welke andere aanspraak dan ook in verband met deze openbare verkoop, in te stellen. Eventuele verzoeken om een nadere (mondelinge) toelichting van de gunningsbeslissing schorten deze vervaltermijn niet op.

Na de periode van 20 dagen, indien geen kort geding aanhangig is, zal de gemeente in beginsel de koper definitief selecteren en zal met hem een overeenkomst worden gesloten.

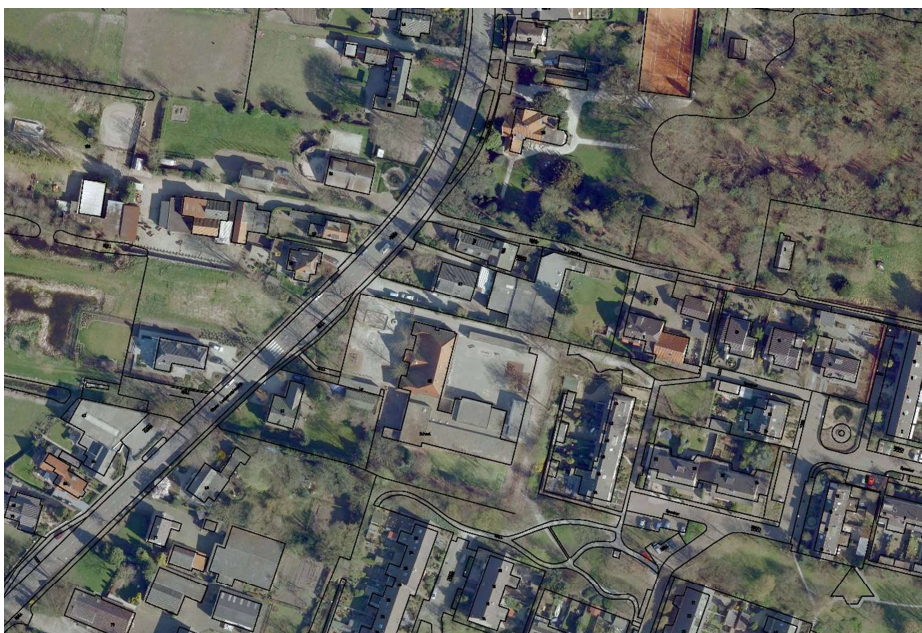
Indien binnen genoemde vervaltermijn een kort geding aanhangig wordt gemaakt, dan zal de gemeente de uitkomst van het kort geding in eerste aanleg afwachten alvorens hij tot definitieve selectie overgaat. De gemeente behoudt zich de keuze voor om eventueel hoger beroep af te wachten, dan wel om, bij een voor de gemeente gunstig vonnis van de voorzieningenrechter van de rechtbank Midden-Nederland, tot definitieve selectie over te gaan.

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.

### 3. Ontwikkelingskaders

#### Inleiding

De Terpstraschool is gelegen aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 65. De school maakt onderdeel uit van de lintbebouwing van de Nieuw-Loosdrechtsedijk. De Terpstraschool is in 1931 als gereformeerde lagere school gebouwd. De dorpsschool sluit in zijn vormgeving aan bij de architectuurstromingen uit die tijd en vertoont elementen van de Amsterdamse School en 'jaren-30' architectuur. Kenmerkend zijn de krachtige vormen, het verticale karakter en de hoge kap. De school is aangewezen als gemeentelijk monument. Het schoolplein en de latere aanbouwen vallen buiten deze bescherming. De te verkopen onroerende zaak is weergegeven op de onderstaande luchtfoto.



Gegadigden die mee willen dingen naar de onroerende zaak dienen een aanbieding in voor de gestelde termijn. Een aanbieding bestaat uit een schetsontwerp en grondbod. Het schetsontwerp bevat een toelichting. Het schetsontwerp en de toelichting geven aan op welke wijze het renovatieplan een relatie legt met de nieuwe woningen en met het karakter van de omgeving. Schetsontwerp bestaat uit maximaal 8 pagina's A4. Indicatieve of toelichtende 3D schetsen zijn voldoende. Het gebruik van fotorealistische 3D impressies en maquettes komt voor eigen rekening van de ontwikkelaar. De gemeente verstrekt geen vergoeding aan de partijen die niet zijn geselecteerd.

Het schetsontwerp van gegadigden moeten voldoen aan de publiekrechtelijke kaders van de gemeente Wijdemeren. Zo moet het schetsontwerp voldoen aan de randvoorwaarden uit het Stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025. In aanvulling op het Stedenbouwkundig kader is specifiek voor deze openbare verkoopprocedure het document Ruimtelijke randvoorwaarden d.d. 16 februari van toepassing. De documenten dienen in samenhang geïnterpreteerd te worden. Voor de renovatie en ontwikkeling van woningbouw zal de gegadigde aan wie wordt gegund een aanvraag voor een omgevingsvergunning moeten indienen.

Voor de nieuw te bouwen woningen moet het Omgevingsplan (deels) worden gewijzigd. De te verkopen onroerende zaak heeft de bestemming “Maatschappelijke voorzieningen”. Het verkrijgen van een omgevingsvergunning komt voor rekening en risico van de gegadigde.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning zal worden getoetst door de gemeente aan de publiekrechtelijke kaders die in de gemeente gelden. Gegadigden zullen in hun schetsontwerp rekening moeten houden met de navolgende beleidsdocumenten (digitaal beschikbaar):

- Omgevingsplan gemeente Wijdmeren d.d. 13 januari 2025
- Stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025 en de Ruimtelijke randvoorwaarden d.d. 16 februari 2026
- Participatienota 2021
- Integraal Beleidskader Sociaal Domein 2024–2026
- Beleidsregel parkeernormen gemeente Wijdmeren 2025
- Monumentennota 2006, of de geldende versie
- Erfgoedverordening Wijdmeren 2024
- Welstandsnota Wijdmeren 2013
- Beleidsnotitie archeologie gemeente Wijdmeren en bomenverordening Wijdmeren 2024.
- Nota-klimaatadaptatie–2020–2030, of de dan geldende versie
- Laadpalenbeleid–2020–2025, of de dan geldende versie
- GAD eisen aan ondergrondse vuilniscontainers
- Water- en rioleringsprogramma (WRP) 2023–2027
- Nota Grondbeleid 2020–2024, of de dan geldende versie
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) Wijdmeren 2025
- Handboek Bomen (uitgegeven door het Norminstituut Bomen)
- Mobiliteitsplan 2045 'Duurzaam, Veilig & Vooruit'
- Woonbeleid: Voor wat betreft het woningbouwprogramma is op 30 oktober 2025 door de Raad besloten dat wordt afgeweken van de norm voor het aantal sociale huurwoningen.
- Algemene verkoopbepalingen registergoederen (13 december 2016)
- Algemene Verordening Ondergrondse Infra (AVOI) Wijdmeren 2024
- Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in de Verordening nadeelcompensatie Wijdmeren 2022.

### 3.1 Ruimtelijk

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

#### *Milieu*

De ruimtelijke kaders met betrekking tot milieu zijn:

- Bodem
- Flora en Fauna
- Water

### Bodem

Conform het Verkennend bodemonderzoek d.d. 16 februari 2026 blijkt dat de onderzochte grond geschikt is voor het beoogde gebruik, zijnde woningbouw en maatschappelijke doeleinden.

### Flora en fauna

De Omgevingswet, onderdeel flora en fauna legt een zorgplicht op ten aanzien van planten en dieren. Het verbouwen en/of herinrichten op de locatie betekent mogelijk een verstoring van beschermde planten en dieren: dit is dan een flora- en fauna-activiteit onder de Omgevingswet. Daarom heeft de gemeente een natuurtoets (quickscan) laten uitvoeren door MBH Consult B.V. Op basis van deze quickscan d.d. 6 november 2023 zijn de nadelige gevolgen van een bouwplan voor beschermde inheemse soorten in beeld gebracht.

Er zijn geen directe effecten op het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen' en 'Naardermeer' te verwachten wanneer aan de gestelde voorwaarden van trillingvrij heien en het nemen van adequate maatregelen om wateronttrekking van het Natura 2000-gebied, wordt voldaan.

Nu het plangebied niet in het Natuur Netwerk Nederland (NNN) als genoemd in de *Omgevingsverordening NH2020 (geconsolideerd)* van de provincie Noord-Holland (Rijksoverheid, 2023) ligt, is geen sprake van aantasting van NNN. Toch zijn volgens deze quickscan wel vervolgonderzoeken naar bepaalde diersoorten noodzakelijk. Deze vervolgonderzoeken komen voor rekening en risico van de ontwikkelaar.

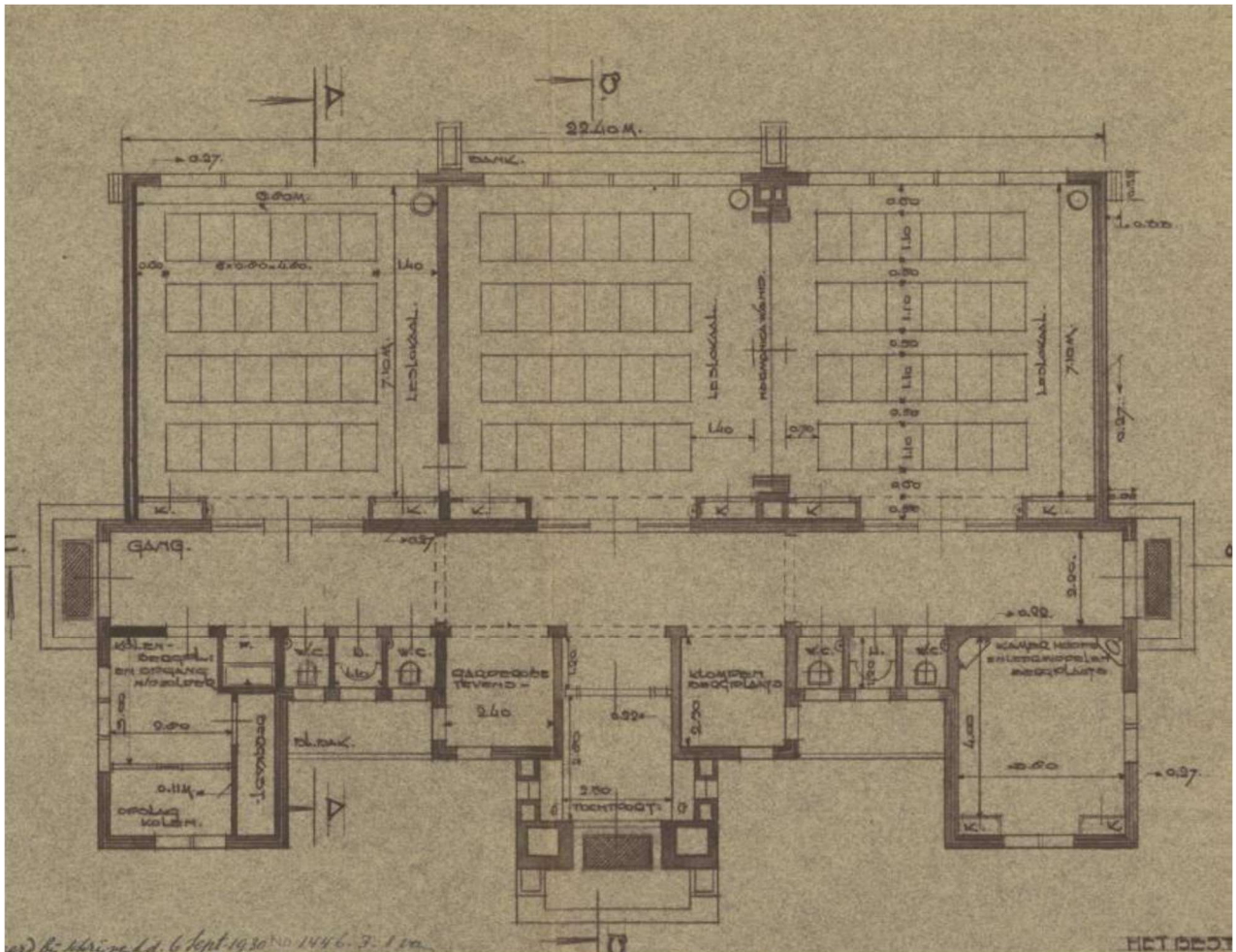
### Water:

Als het verhard oppervlak groter gaat worden, dan dient bij de Watertoets ermee rekening gehouden te worden dat watercompensatie noodzakelijk is, op basis van de eisen vanuit het waterschap AGV. Ook kan het waterschap AGV aanvullende eisen stellen. Verder staan in het WRP 2023-2027 de beleidsuitgangspunten voor wat betreft (grond)water en regenwater.

Er zijn veel bomen rondom het gebouw. Infiltreren zal verhoging van het grondwater betekenen en dat is al redelijk hoog op deze locatie. Eerder regenwater opvangen, vertraagd afvoeren en gebruiken voor toiletten of watergeven in de zomer is een betere optie dan infiltreren. Naast eisen over waterberging zijn de Rijksregels op het gebied van uitlogende verontreinigde bouwmaterialen van toepassing.

### Monumentale waarde

De monumentale waarde van de school wordt mede bepaald door de herkenbaarheid en de architectonische verschijningsvorm. Bij herbestemming van het gebouw is het daarom belangrijk om die elementen te behouden die bepalend zijn voor het gebouw. Interieurelementen, kenmerkend voor deze tijd, functie en vormgeving dienen behouden te blijven. Hierbij moet gedacht worden aan de tegellambrisering in het portaal en de inbouwkasten in de lokalen. Op de hieronder weergegeven plattegrond staan de te behouden delen van het huidige pand.



De later aangebrachte nieuwbouw heeft geen monumentale waarde en kan vervangen worden. Het schoolplein aan de voorzijde draagt bij aan de herkenbaarheid van de school. De inrichting van het plein is echter niet oorspronkelijk.

In dit hoofdstuk wordt per onderdeel aangegeven wat het bijbehorende selectiecriteria is. In paragraaf 5.3 wordt de wijze van beoordelen aangegeven.

### 3.2 Stedenbouwkundig

In het Stedenbouwkundig kader (d.d. 12 juni 2025) is een beschrijving van de locatie opgenomen. Aanvullend is voor de openbare verkoopprocedure het document Ruimtelijk kader d.d. 16 februari 2026 opgesteld. Beide documenten vormen samen de randvoorwaarden voor het maken van een schetsontwerp.

Het schetsontwerp is onderdeel van de aanbidding. Het schetsontwerp wordt getoetst aan de hand van de selectiecriteria. Het schetsontwerp geeft, onder andere, een handvat voor materialisering en het toevoegen van bouwvolume en geeft inzicht op welke manier het voorgestelde ontwerp voldoet aan het Stedenbouwkundig kader. Aan het schetsontwerp wordt veel waarde toegekend in de beoordeling van de aanbiddingen.

Het Stedenbouwkundig kader en de ruimtelijke randvoorwaarden vormen een eerste aanzet van de gemeente voor een kwalitatief goed plan dat verder wordt verfijnd door de geselecteerde ontwikkelaar in combinatie met zijn architect, de gemeente, de omwonenden en de Commissie Omgevingskwaliteit. Voor de welstandtoetsing heeft de Commissie Omgevingskwaliteit haar eigen beleidsvrijheid binnen het Stedenbouwkundig kader.

#### Erfafscheidingen

Erfafscheidingen aan de zijkanten en aan de achterkant van de te verkopen onroerende zaken dienen te bestaan uit bomen dat wel uit groenblijvende lage hagen. Bestaande bomen op of in de directe nabijheid van de perceelsgrenzen blijven behouden en aan de zijde van Spanker worden nieuwe bomen geplant ter versterking van de biodiversiteit.

Erfafscheidingen grenzend aan de paden moeten worden afgestemd met de nog op te richten Vereniging van Eigenaren van de binnentuin op het te verkopen perceel grond.

#### Uitrit

Het is niet toegestaan om voor gemotoriseerd verkeer een extra uitrit naar de openbare weg, zijnde de Nieuw-Loosdrechtsedijk, te maken. Hiervoor dient de bestaande ontsluiting te worden gebruikt.

#### ***Selectie criterium A: Stedenbouwkundig kader***

Het schetsontwerp voor de Terpstraschool moet aansluiten op de ruimtelijke en architectonische context van de omgeving. De randvoorwaarden waar het schetsontwerp aan moet voldoen, zijn beschreven in het Stedenbouwkundig kader en het document Ruimtelijke randvoorwaarden. Als het schetsontwerp niet voldoet aan het Stedenbouwkundig kader en het document Ruimtelijke randvoorwaarden, wordt de aanbidding uitgesloten van verdere beoordeling.

In deze selectie kan men zich extra onderscheiden ten opzichte van het Stedenbouwkundig kader door te onderbouwen hoe:

- het voorgestelde schetsontwerp een relatie legt met de bestaande bouw en groenopstanden in de omgeving (4 punten);
- de kernkwaliteiten van de bestaande bouw (het gebouw raster, de gelaagdheid in de gevels, de plasticiteit in de gevels, de luchtigheid in de gevel en de detaillering) in het voorgestelde schetsontwerp terugkomen dan wel op een onderscheidende, aan de bestaande bouw complementaire manier zijn ontworpen (4 punten);
- het voorgestelde schetsontwerp bijdraagt aan een samenhangend geheel van het monumentale deel met de woningbouw (2 punt).

### **3.3 Monumentale randvoorwaarden en verbeterplicht trap**

#### **Gevels**

De gevels (incl. de hoofdentree) hebben een hoge monumentale waarde en dienen derhalve behouden te blijven.

De indeling van de grote ramen aan de achterzijde is gewijzigd. Dit maakt dat de grote ramen aan de achterzijde wel behouden moeten blijven, maar wijziging van de indeling, in overleg, denkbaar is.

#### **Kapconstructie**

De kapconstructie heeft in basis een hoge monumentale waarde.

De kapconstructie heeft echter aan de achter- en zijkant een wijziging ondergaan ten opzichte van de oorspronkelijke bouwtekeningen. Dit maakt dat de kapconstructie aan de voorzijde behouden dient te blijven en aan de achter- en zijkant aanpassingen in overleg denkbaar zijn.

#### **Interieur**

De herkenbaarheid van de school met portaal, gang en klaslokalen heeft een hoge monumentwaarde.

De tegellambrisering en tegeltableaus in het portaal bij de entree hebben een hoge monumentale waarde en dienen daarom behouden te blijven.

De vloertegels in de gang, de inbouwkasten en lambrisering in de lokalen hebben een positieve monumentale waarde en dienen derhalve liefst behouden te blijven. Wijziging hiervan is in overleg denkbaar.

De klasdeuren hebben een licht monumentale waarde. Wijziging hiervan is in overleg denkbaar. Overige, later aangebrachte niet oorspronkelijke, elementen hebben een indifferente monumentwaarde.

#### **Realiseren vaste trap**

Er is momenteel een vlizotrap om de verdieping te bereiken. Om de verdieping optimaal te kunnen gebruiken en bij het pand te betrekken is het noodzakelijk deze vlizotrap te vervangen voor een vaste trap. De restauratie van het pand bevat onder meer de verplichting een dergelijke trap – in overleg met de beoogde nieuwe gebruikers – te realiseren. De te realiseren trap dient zich te verhouden met het monumentale karakter van het interieur van het pand.

#### **Bijgebouwen**

Het hoofdgebouw heeft een relatie met de bijgebouwen op het terrein en met de omgeving. De sloop van de bijgebouwen wordt niet beperkt, maar hun positionering dient wel te worden opgenomen in de planvorming.

#### ***Selectie criterium B***

Beoordeeld wordt hoe met deze monumentale randvoorwaarden/verbeterplicht wordt omgegaan.

### 3.4 Woningprogrammering en Woningtoewijzing

De woningprogrammering dient passend te zijn voor de grote vraag naar seniorenappartementen in het middeldure koop segment (tot de grens van de NHG van EUR 470.000,-- v.o.n. peiljaar 2026) en in het vrije sector segment. Randvoorwaardelijk is dat de verhouding tussen beide segmenten 50%-50% is.

De gemeente zal in de model koop/realisatieovereenkomst voor deze woningen een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding opnemen. De doelgroep voor deze woningbouw is vooral senioren die nu in een koopwoning wonen. De woningen zullen dan ook voldoende ruim en rolstoeltoegankelijk dienen te zijn.

Op basis van het doelgroepenbeleid van de gemeente Wijdmeren met een voorrang voor senioren wordt de doorstroming bevorderd door in de model koop/realisatie overeenkomst afspraken te maken over de volgorde van woningtoewijzing. Woningzoekenden van 65 jaar en ouder uit Wijdmeren, die een sociale huurwoning in Wijdmeren achterlaten, verkrijgen hierbij prioriteit.

#### *Selectie criterium C:*

Beoordeeld wordt in hoeverre de woningen aantrekkelijk zijn voor senioren, waardoor ze verleid worden om te verhuizen. Dit betreft niet alleen de plattegronden van de woningen (levensloopbestendig), maar ook de openbare delen van het pand en dan met name de toegang, bergingen ect.

### 3.5 Invulling Maatschappelijke voorzieningen

Het hoofdgebouw wordt gebruikt door en in de wijziging van het Omgevingsplan bestemd voor "Maatschappelijke voorzieningen". Onder "Maatschappelijke voorzieningen" wordt verstaan: welzijn, zorg, onderwijs, cultuur, sport, openbare dienstverlening en andere sociale en openbare doeleinden. De ontwikkelaar wordt eigenaar van en is verantwoordelijk voor de invulling van het hoofdgebouw. Gemeente draagt geïnteresseerde partijen aan voor eventuele huur van één of meer ruimten in het hoofdgebouw inclusief de verdieping, waarmee de koper eerst in overleg treedt. In eerste instantie zijn dit de instellingen Inovum, Amaris en Versa Welzijn en in tweede instantie is dat een initiatief voor een wijkcentrum. De contactgegevens van deze instellingen zullen door de gemeente met de koper worden gedeeld. De koper zal in overleg met de Gemeente nagaan in hoeverre de plannen van deze instellingen passen binnen het publiekrechtelijke kader.

De vlizotrap wordt vervangen voor een vaste trap, waardoor de verdieping optimaal wordt benut.

Primair wordt hierbij gedacht aan het realiseren van een multifunctionele maatschappelijke ontmoetingsplek gericht op:

- Samenkomsten, cursussen en trainingen;
- Creatieve zelfontplooiing vanuit het Integraal Beleidskader Sociaal Domein (kunst, cultuur, maar voornamelijk welzijn in brede zin);
- Laagdrempelige dag beleving/dagbesteding voor diverse doelgroepen;
- Geen dag- of nachtverblijf voor daklozen.

In de model Koop/realisatieovereenkomst is een termijn van twee maanden opgenomen waarbinnen de gemeente gegadigden kan aandragen aan de koper. De koper treedt in overleg met deze gegadigden. 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.

Na de termijn van 2 maanden mag de koper zelf geschikte huurders zoeken. 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.

#### ***Selectie criterium D***

Beoordeeld wordt op welke wijze een passende invulling wordt gegeven aan de Maatschappelijke Voorzieningen in het hoofdgebouw. Het plan dat volgens de selectiecommissie de beste invulling geeft aan het hoofdgebouw als een multifunctionele maatschappelijke ontmoetingsplek en financieel en organisatorisch goed is onderbouwd, scoort het hoogst.

### **3.6 Participatieproces**

#### ***Selectie criterium E***

Bij de in te dienen stukken dient een Participatieplan te worden gevoegd. Het Participatieplan dient concreet te beschrijven wie wordt betrokken (omwonenden, gebruikers, maatschappelijke organisaties), welke vormen van participatie worden ingezet (bijvoorbeeld informatiebijeenkomsten, workshops of digitale consultaties), hoe de ontvangen input wordt verwerkt en hoe terugkoppeling plaatsvindt. Ook dient te worden toegelicht hoe de samenwerking met de gemeente wordt vormgegeven. Het Participatieplan dat naar het oordeel van de selectiecommissie het breedste draagvlak kan creëren, scoort het hoogst.

### **3.7 Duurzaamheid**

#### ***Duurzaamheid***

Duurzaamheid richt zich binnen deze verkoop op integrale duurzaamheid, energie, circulair bouwen, klimaatadaptatie en diervriendelijk bouwen. Dit is onderverdeeld in randvoorwaarden en selectiecriteria. Deze zijn als volgt:

#### ***Randvoorwaarden***

Aan de volgende randvoorwaarden op het gebied van duurzaamheid moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor selectie:

Energie: de woningen dienen op duurzame wijze verwarmd worden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving (bbl) staan de geldende regels.

Waterberging: Waterberging is bij nieuwbouw-, uitbouw- en renovatieprojecten een integraal onderdeel. Tot 40 millimeter per 24 uur schoon hemelwater, afstromend van gesloten verhardoppervlak, wordt binnen het eigen perceel geborgd, geïnfiltreerd en/of hergebruikt.

Daarnaast moet bij nieuwbouw de ruimte zo worden ingericht dat in totaal een neerslag van ten minste 150 mm in 1 uur (incl. riolering) kan worden verwerkt zonder schade aan panden en voorzieningen. Er dient te worden aangegeven hoe men hieraan voldoet.

Diervriendelijk bouwen: Het plan bevat bij voorkeur (wens, geen eis) de volgende maatregelen omtrent diervriendelijk bouwen: nestelkasten voor gierzwaluwen en paarverblijfplaatsen voor vleermuizen.

### ***Selectie criterium F***

Men kan zich ten opzichte van andere plannen onderscheiden op duurzaamheid door zich in te zetten op de volgende selectiecriteria:

- Energie. De renovatie vraagt een sterke verbetering in energieprestatie. Geef aan wat uw energieconcept is en welke energieprestatie uw beloofd te behalen op basis van de geldende rijksregels voor de energieprestatie van gebouwen in het bbl.
- Circulair bouwen. Geef aan welke maatregelen u op het gebied van circulair bouwen treft (wens, geen eis). Geef aan hoe effectief die maatregelen zijn.
- Integrale duurzaamheid. Een duurzame woning leidt tot prettig en gezond leven. Volgende frisse lucht in de woning, geen geluidsoverlast van burens, installaties of straat, levensloopbestendigheid, koeling in de zomer, lekker warm in de winter, etc., etc. Geef aan hoe uw plan bijdraagt aan prettige bewoning voor de uiteindelijke bewoners. Denk ook aan maatregelen omtrent beperken klimaatadaptatie en hittestress, zoals bijvoorbeeld groene daken of gevels, waterberging. Zie ook de paragraaf over waterberging op pagina 13 en de Nota Klimaatadaptatie en het Water- en rioleringsprogramma van de gemeente.

### 3.8 Grondbod

Van de gegadigden wordt een bod op de grond verwacht. De inschrijfprijs betreft de geboden koopprijs van de grond. De inschrijfprijs dient minimaal € 750.000,-- kosten koper te bedragen. Daarnaast komen de eventuele claims voor nadeelcompensatie en de kostenverhaalsbijdrage van de gemeente ad EUR 325.000,-- voor rekening van de koper. Gegadigden kunnen de Planschade/Nadeelcompensatie risico analyse van SAOZ d.d. 5 juni 2026 bij de gemeente komen inzien.

De grond wordt in vol eigendom overgedragen, op basis van de Algemene Verkoopvoorwaarden 13 december 2016.

#### *Selectie criterium G*

De hoogste bieding krijgt de meeste punten (zie paragraaf 4.3)

## 4. Stappenplan Ontwikkeling Plangebied (inclusief beoordeling aanbidding)

### 4.1 Planontwikkeling

De planontwikkeling bestaat uit de renovatie van het monumentale deel van de Terpstraschool met inachtneming van de monumentale randvoorwaarden, de maatschappelijke invulling van het monumentale deel, nieuwbouw van woningen, inrichting van de onbebouwde ruimte binnen het Plan-gebied.

### 4.2 Stappenplan beoordeling aanmelding

Indien een ontwikkelaar interesse heeft om de planontwikkeling te realiseren, dient hij onderstaande stappen te doorlopen. Zie voor **hoofdstuk 2 (uitgangspunten van de procedure)**.

#### *Stap 1 Vragen, kijkdagen en Nota van Inlichtingen*

Op basis van de door de gemeente beschikbaar gestelde informatie is er gelegenheid tot het stellen van vragen. Deze vragen moeten uiterlijk op 31 augustus 2026 zijn ingediend via het mailadres [p.vandenheuvel@wijdemeren.nl](mailto:p.vandenheuvel@wijdemeren.nl) en zullen uiterlijk op 11 september 2026 worden beantwoord.

Bezichtiging is mogelijk op de momenten zoals aangegeven op de site [www.wijdemeren.nl/vast-goedaanbod](http://www.wijdemeren.nl/vast-goedaanbod).

U kunt uw aanwezigheid doorgeven aan de op deze site genoemde contactpersoon van de gemeente. Geadviseerd wordt om hier zo spoedig mogelijk over in contact te treden met deze contactpersoon, o.a. omdat ook rekening gehouden moet worden met de huidige gebruikers van het object.

#### *Stap 2 Inleverdatum aanbidding*

Uiterlijk vrijdag 18 september 2026 vóór 10.00 uur zullen geïnteresseerde partijen hun aanbidding bij de gemeente indienen. Deze aanbidding bestaat uit:

- Een schetsontwerp en toelichting van in totaal maximaal 8 pagina's A4; Het schetsontwerp moet aangeven op welke wijze het renovatieplan een relatie legt met de nieuwe woningen en hoe beide onderdelen een relatie leggen met het karakter van de omgeving.

Het schetsontwerp geeft inzicht in:

- principeplattegronden
- gevelbeelden
- relevante doorsneden
- materialisatie
- De vertaling en concretisering van de visie op duurzaamheid bij dit project passend bij de gemeentelijke ambitie.

- Referentie project
- Aanpak renovatie en realisatie vaste verbinding naar verdieping in relatie tot monumentale randvoorwaarden
- Invulling maatschappelijke voorzieningen
- Woningbouwprogrammering en woningtoewijzing
- Participatieplan
- Duurzaamheid
- Een grondbod.

### ***Stap 3 Toetsen ontvangen informatie***

De bij stap 2 genoemde ingeleverde informatie; de aanbidding, wordt getoetst op volledigheid. Ook wordt getoetst of de aanbiddingen onvoorwaardelijk voldoen aan alle vereisten. Partijen worden uitgesloten van de selectieprocedure indien niet wordt voldaan aan de eisen zoals genoemd in deze selectieleidraad.

### ***Stap 4 Selectie en bekendmaking***

Van de aanbiddingen die voldoen aan de vereisten in de selectieleidraad (waaronder het referentiewerk) en waarvan de gegadigden tevens alle gevraagde informatie hebben aangeleverd, wordt een kwalitatieve selectie gemaakt van de beste inzending op basis van de selectiecriteria.

Op 7 oktober 2026 zal bekend worden gemaakt welke partij voorlopig als koper is geselecteerd.

### ***Stap 5 Verificatiegesprek***

Indien noodzakelijk geacht kan een verificatie gesprek plaatsvinden met de voorlopig geselecteerde gegadigde die in de selectie het hoogste aantal punten heeft behaald. Het betreft dan een gesprek over (de verdere uitwerking van) zijn plan, zijn gegevens en de verwerking van het plan en de gegevens in de Koop/realisatieovereenkomst.

Indien blijkt dat in zijn verklaringen en/of het schetsontwerp onjuiste informatie is verstrekt die van belang is voor het plan, dan wel dat er op andere punten voor de gemeente onoverkomelijke bezwaren bestaan, dan zal de betreffende gegadigde alsnog afvallen. In deze gevallen zal de gemeente besluiten om een bespreking met de als tweede geëindigde gegadigde te beleggen, dan wel de gehele procedure opnieuw op te starten.

### ***Stap 6 Definitieve selectie en verkoop***

De definitieve selectie vindt plaats na de standstill periode (zie paragraaf Selectiebeslissing, standstill-termijn en vervaltermijn, pagina 9). Dan zal de Koop/realisatieovereenkomst aan de betreffende gegadigde ter ondertekening worden verstuurd. Indien de voorlopig geselecteerde gegadigde de betreffende overeenkomst niet binnen 15 werkdagen (na verzending) aan de gemeente ondertekend heeft geretourneerd, heeft de gemeente het recht om af te zien van de selectie van deze gegadigde. De gemeente is als dan bevoegd om de overeenkomst ter ondertekening aan te bieden aan de navolgende gegadigde die op basis van de puntentelling hiervoor in aanmerking komt. De gemeente is tevens gerechtigd om af te zien van de selectie.

### 4.3 Beoordeling aanbieding

#### Selectiecommissie

De selectiecommissie controleert de volledigheid van de aanbiedingen op basis van de gestelde selectiecriteria. Alleen geldige inschrijvingen worden beoordeeld.

#### **De selectiecommissie bestaat uit de volgende leden:**

1. deskundige Stedenbouw/Omgevingskwaliteit
2. deskundige Monumenten
3. deskundige Wonen
4. beleidsadviseur Sociaal Domein
5. Dorpencoördinator
6. beleidsadviseur duurzaamheid

De contactpersoon van de gemeente Wijdmeren treedt op als voorzitter en beoordeelt niet mee.

De beoordeling vindt plaats op basis van onderstaande punten toekenning (nader te omschrijven)

| Waardering in %           | Toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nauwelijks meerwaarde: 0% | Delen van de beschreven visie en onderbouwing zijn onvolledig, en niet erg doeltreffend en komen onvoldoende overeen met de doelstellingen en visie van de Gemeente. De beschreven visie geeft onvoldoende vertrouwen dat de doelstelling van de Gemeente waargemaakt zal worden |
| Bepaalde meerwaarde: 30%  | De beschreven visie en onderbouwing zijn gedeeltelijk relevant, gedeeltelijk doeltreffend en komen daarmee op onderdelen overeen met de doelstellingen en visie van de Gemeente.                                                                                                 |
| Voldoende meerwaarde: 70% | De beschreven visie en onderbouwing zijn relevant, doeltreffend en komen daarmee overeen met de doelstellingen en visie van de Gemeente                                                                                                                                          |
| Veel meerwaarde: 100%     | De beschreven visie en onderbouwing zijn zeer relevant, duidelijk doeltreffend en leveren daarmee een duidelijke meerwaarde voor het project. Daarmee wordt een duidelijke meerwaarde geleverd aan de doelstellingen en visie van de Gemeente                                    |

#### Rekenvoorbeeld beoordeling:

|                                 |      |                               |          |
|---------------------------------|------|-------------------------------|----------|
| - Schetsontwerp ; waardering    | 70%  | betekent 70% van 4 punten is  | 2,8 punt |
| - Kernkwaliteit ; waardering    | 100% | betekent 100% van 4 punten is | 4,0 punt |
| - Bijdrage monument; waardering | 70%  | betekent 70% van 2 punten is  | 1,4 punt |
|                                 |      | Totaal aantal punten          | 8,2 punt |

Het totale aantal punten wordt afgerond op hele punten.

Voor genoemde criteria kunnen totaal maximaal (4 x A, 3 x B, 2 x C, 2 x D, 1 x E, 1 x F + 1 x G) = 140 punten worden gehaald.

| A. Stedenbouwkundig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 0–10 punten (telt 4 keer mee)                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>het voorgestelde schetsontwerp een relatie legt met de bestaande bouw in de omgeving (4 punten);</li> <li>de kernkwaliteiten van de bestaande bouw (het gebouwraster, de gelaagdheid in de gevels, de plasticiteit in de gevels, de luchtigheid in de gevel en de detaillering) in het voorgestelde schetsontwerp terugkomen (4 punten):</li> </ul> <p>het voorgestelde schetsontwerp bijdraagt aan een samenhangend geheel van het monumentale deel met de woningbouw (2 punt).</p> | <ul style="list-style-type: none"> <li>4 punten</li> <li>4 punten</li> <li>2 punt</li> </ul> |
| B. Aanpak renovatie in relatie tot monumentale randvoorwaarden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0–10 punten (telt 2 keer mee)                                                                |
| C. Woningbouwprogrammering en woningtoewijzing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 0–10 punten (telt 1 keer mee)                                                                |
| D. Invulling maatschappelijke voorzieningen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0–10 punten (telt 2 keer mee)                                                                |
| E. Participatieplan/Betrekken omwonenden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 0–10 punten (telt 1 keer mee)                                                                |
| F. Duurzaamheid                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 0–10 punten (telt 1 keer mee)                                                                |
| G. Grondbod                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 0–10 punten (telt 3 keer mee)                                                                |

#### Prijs: Toelichting Grondbod

Op onderdeel G, Grondbod, kan maximaal 10 punten worden verkregen.

Onderdeel G wordt als volgt beoordeeld:

Het minimale Grondbod bedraagt EUR 750.000,--. Een bod van EUR 750.000,--, krijgt 0 punten.

Voor het hoogste Grondbod (boven EUR 750.000,--) worden 10 punten toegekend.

De overige inschrijvingen krijgen naar rato punten, waarbij de puntentelling op basis van de ingediende grondbiedingen lineair wordt geïnterpoleerd tussen het minimale Grondbod en de beste inschrijving.

Voorbeeld: De beste grondbieding bedraagt EUR 2.250.000,-- en krijgt 10 punten.

Tussen EUR 2.250.000,--, en EUR 750.000,-- zijn dus 10 punten lineair te verdelen.

Scores worden afgerond op hele punten.

Van de gegadigde wordt een bod op de grond verwacht. De inschrijfprijs betreft de geboden koopprijs van de grond. Een inschrijfprijs lager dan € 750.000, -- kosten koper is ongeldig.

### **Eindtotaal**

De optelling van de verkregen uitkomsten (inschrijfprijs en kwalitatieve elementen) levert de totaal score op. Het plan kan op de zeven onderdelen in totaal een maximaal haalbare eindscore van 140 punten opleveren.

Indien het puntentotaal van de best scorende deelnemers na de beoordeling gelijk is, wordt de deelnemer van wie de score op het gebied van Stedenbouw het hoogste is, in de rangorde als hoogste van de beste deelnemers geplaatst. Indien vervolgens de scores van de beste deelnemers nog steeds gelijk zijn, wordt de deelnemer van wie de score van het groundbod het hoogste is, in de rangorde als hoogste van de beste deelnemers geplaatst.

Indien vervolgens de scores van de beste deelnemers nog steeds gelijk zijn, dan bepaalt een loting door de gemeente Wijdmeren de plaatsingsvolgorde van de deelnemers.

## **5. Vervolg traject na gunning**

### **a. Koop-/realisatieovereenkomst**

In de Koop/realisatieovereenkomst zijn stappen opgenomen om de stedenbouwkundige schets uit te werken naar een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp en uiteindelijk de aanvraag omgevingsvergunning (inclusief verzoek wijziging Omgevingsplan), een en ander in combinatie met de planning.

In de betreffende overeenkomst wordt verder onder meer vastgelegd dat:

- de grond in vol eigendom wordt uitgegeven conform de Algemene Verkoopvoorwaarden 2016;
- op welk moment de levering van de grond moet plaatsvinden;
- onder welke condities het perceel grond met opstallen door de gemeente ter beschikking wordt gesteld;
- binnen welke termijn verbouwd en afgebouwd moet worden;
- wat de bestemming van de grond is;
- toetsing van het V.O. en D.O. door de afdeling Stedenbouw/Commissie Omgevingskwaliteit;
- de overeengekomen tenminste te realiseren EPC en GPR Gebouw scores van de woningen.

De gemeente levert de grond (en opstal) aan de ontwikkelaar uiterlijk binnen 3 maanden nadat zowel deze overeenkomst door beide partijen is ondertekend, de door de Koper benodigde wijziging van het Omgevingsplan is afgerond en de door de Koper benodigde Omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

Het verkrijgen van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor het verbouwplan komt voor rekening en risico van de koper. Indien binnen 2 jaar na deze juridische levering de ontwikkelaar nog geen aanvraag voor een omgevingsvergunning bij de gemeente heeft ingediend, verkrijgt de gemeente het recht van terug-levering van de grond onder de in de koop/realisatie overeenkomst opgenomen voorwaarden.

Pas na de ondertekening van de Koop/realisatieovereenkomst door zowel de geselecteerde deelnemer als de gemeente is de selectie definitief.

De definitieve selectie betekent niet dat de ingediende stukken onvoorwaardelijk zijn vastgesteld door de gemeente. Bij de voorlopige selectie zal de gemeente indien nodig aangeven op welke onderdelen aanpassingen zijn gewenst. In het bij stap 5 genoemde verifiërende gesprek kan de deelnemer hier op reageren.

De ingediende stukken en de hierbij besproken aanpassingen vormen vervolgens het uitgangspunt voor de verdere uitwerking.

De geselecteerde deelnemer kan bij de uitwerking enkel in overleg met de gemeente gemotiveerd afwijken van de ingediende stukken.

#### **b. Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp**

Nadat de Koop/realisatieovereenkomst is getekend kan worden gestart met het opstellen van een Voorlopig Ontwerp van het renovatieplan (VO). De uitwerking van het VO vindt plaats op basis van de aanbieding van de ontwikkelaar, en zo ook op basis van het schetsontwerp. Specifiek met betrekking tot dit schetsontwerp, is hier opgemerkt dat de schets en/of uitgangspunten daarvan met goede argumentatie en onderbouwing kan worden aangepast. Op hoofdlijnen dient de in de aanbieding beoogde kwaliteit herkenbaar te blijven.

Als het VO en het D.O. zijn goedgekeurd door de stedenbouwkundige van de gemeente Wijdmeren, kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen worden ingediend.

#### **c. Omgevingsvergunning**

Op basis van het goedgekeurde Definitief Ontwerp vraagt u vervolgens de omgevingsvergunning (inclusief een verzoek wijziging Omgevingsplan) voor het renoveren van de Terpstraschool aan op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Bij de aanvraag overlegt u behalve het Definitieve Ontwerp ook de-  
tailtekeningen, diverse bouwkundige berekeningen, diverse constructieberekeningen etc.

## BIJLAGE ...: AANMELDINGSFORMULIER

### Verklaring deelnemer

U verklaart dat:

1: uw onderneming niet in staat verkeert van faillissement of liquidatie en dat uw onderneming niet het voorwerp is van een surseance van een betaling of akkoord noch in een andere soortgelijke toestand verkeert,

2: uw onderneming niet veroordeeld is geweest voor een delict dat de professionele integriteit van de onderneming in gedrang brengt,

| Bewijsstuk                                    | Bewijsstuk voldoet aan de eis?                             | Paraaf |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| Ingevuld en ondertekende Verklaring deelnemer | <input type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> nee |        |

### Deelnamebiljet

U overlegt het volledig ingevulde en ondertekende Deelnamebiljet (bijlage .., ingevuld en ondertekend door de rechtsgeldig vertegenwoordiger). De deelnemer verklaart hiermee onder meer dat hij het gedane grondbod kan realiseren. De grondbieding dient minimaal € .....,-- (exclusief alle kosten, rechten en belastingen), prijspeil 1 juli 2026, te bedragen

| Bewijsstuk                                          | Bewijsstuk voldoet aan de eis?                             | Paraaf |
|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------|
| Ingevuld en ondertekend Deelnamebiljet (bijlage ..) | <input type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> nee |        |

## Het plan en akkoord

Uw ingediende plan voldoet aan de randvoorwaarden genoemd in hoofdstuk 3. Tevens bent u akkoord met de door de gemeente Wijdmeren gehanteerde selectiemethode, selectieprocedure en in de selectieleidraad genoemde voorwaarden.

| Bewijsstuk      | Bewijsstuk voldoet aan de minimumvereisten?                | Paraaf |
|-----------------|------------------------------------------------------------|--------|
| Plan en akkoord | <input type="checkbox"/> Ja / <input type="checkbox"/> nee |        |

Aldus ondertekend en bijbehorende gegevens naar waarheid verstrekt,

Handtekening rechtsgeldige vertegenwoordiger(s):

---

Datum:

---

Naam:

---

Functie:

---

## BIJLAGE ...: DEELNAMEBIJLET

Naam van de onderneming: .....

Vestigingsadres: .....

Postcode en plaats: .....

Land: .....

Telefoonnummer: .....

Rechtsvorm van de onderneming: .....

Contactpersoon van de onderneming: .....

E-mail adres contactpersoon: .....

In geval van combinatie; de namen van de combinant(en) en naam van de penvoerder binnen de combinatie: .....

.....

### Verklaring, behorende bij het inschrijfformulier

Ondergetekende verklaart alle vragen naar waarheid beantwoord te hebben en bij het indienen van de bewijzen, referenties en verklaringen, geen valse gegevens te hebben verstrekt. Ondergetekende is ermee bekend en stemt daarmee in dat de gemeente de afgelegde verklaringen en overlegde bewijzen en referenties eventueel verifieert.

Ondergetekende zal, indien tot verificatie van gegevens wordt overgegaan, daaraan zijn medewerking verlenen.

Overwegende dat hij/zij:

- kennis heeft genomen van het voornemen van de gemeente om de locatie "Terpstraschool" te verkopen.
- bekend is met de verkoopdocumentatie van de locatie "Terpstraschool" en derhalve bekend is met de selectieprocedure en de verkoopvoorwaarden, en deze voorwaarden aanvaardt.

Verklaart zich door ondertekening van dit formulier bereid het door hem ingediende plan binnen de randvoorwaarden zoals genoemd in de selectieleidraad te ontwikkelen en realiseren en verklaart hierbij een grondbod, exclusief alle kosten, rechten en belastingen, te doen op de locatie "Terpstraschool" ten bedrage van:

\_\_\_\_\_euro,  
prijspeil 1 september 2026

zegge \_\_\_\_\_euro prijspeil  
1 september 2026

De grondbieding dient minimaal € 750.000,-- (exclusief alle kosten, rechten en belastingen), prijspeil 1 september 2026, te bedragen.

Gedaan te \_\_\_\_\_ d.d.

\_\_\_\_\_ (datum)

De deelnemer

\_\_\_\_\_ (handtekening)

## BIJLAGE ...: EIGEN VERKLARING

Ondergetekende verklaart in zijn hoedanigheid van rechtsgeldig vertegenwoordiger van

- ..... 1. dat:
- a. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld, uitgesproken op grond van artikel 140, 177, 177a, 178, 225, 226, 227, 227a, 227b, of 323a, 328ter, tweede lid, 416, 417, 417bis, 420bis, 420ter of 420quater van het Wetboek van Strafrecht;
  - b. zijn organisatie niet is een organisatie die is veroordeeld wegens overtreding van de artikelen 90 quater, 137 c t/m g, 261 t/m 271 en/of 429quater van het Wetboek van Strafrecht;
  - c. geen van de (gewezen) bestuurders of andere functionarissen van de organisatie gedurende de periode van 5 jaar voorafgaand aan de indiening van deze verklaring is veroordeeld ter zake overtreding van een of meer van de sub a en b genoemde strafbare feiten of daar ten tijde van de indiening van de verklaring voor wordt vervolgd;
  - d. zijn organisatie niet is een organisatie die in staat van faillissement, vereffening, surséance van betaling of akkoord verkeert, dan wel zijn werkzaamheden heeft gestaakt of in een andere soortgelijke toestand verkeert ingevolge een gelijkwaardige procedure van de nationale wettelijke regeling;
  - e. zijn organisatie niet is een organisatie waarvoor faillissement is aangevraagd waar tegen een procedure van vereffening of surséance van betaling of akkoord, dan wel een andere soortgelijke procedure die in de nationale wettelijke regeling is voorzien aanhangig gemaakt;
  - f. zijn organisatie niet is een organisatie die, bij een rechtelijke beslissing die kracht van gewijsde heeft, veroordeeld is geweest voor een delict dat de beroepsmoraliteit van de organisatie in het gedrang brengt;
  - g. zijn organisatie niet is een organisatie die in de uitoefening van zijn beroep een ernstige fout heeft begaan, vastgesteld op elke grond die de selecterende dienst aannemelijk kan maken;
  - h. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van de sociale verzekeringsbijdragen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land waar hij is gevestigd is of in het land van de selecterende dienst;
  - i. zijn organisatie niet is een organisatie die niet aan zijn verplichtingen heeft voldaan ten aanzien van de betaling van zijn belastingen overeenkomstig de wettelijke bepalingen van het land van de selecterende dienst;
  - j. zijn organisatie niet is veroordeeld geweest voor een delict dat de professionele integriteit van de onderneming in gedrang brengt.

Naam en functie rechtsgeldig vertegenwoordiger: .....

Datum: .....

Handtekening: .....

---

<sup>1</sup> (naam deelnemende organisatie)