

Verkoopkaders kavel Terpstraschool aan de Nieuw-Loosdrechtsedijk 65, perceel kadastraal bekend sectie C nummer 4384.

Algemene kaders

- Inschrijvingen moeten voldoen aan de verkoopkaders die door de raad worden vastgesteld.
- De oorspronkelijke Terpstraschool (hoofdgebouw) uit 1931 is een gemeentelijk monument en moet worden gerestaureerd. De latere uitbreidingen uit de jaren '70 en '80 van de vorige eeuw worden verwijderd.
- Woningprogrammering is passend op de grote vraag naar seniorenappartementen in het middeldure koop segment (tot de NHG grens van EUR 450.000,-- v.o.n. peiljaar 2025 en vrije sector (50%-50%), (inclusief een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding);
- De doelgroep voor deze woningbouw is vooral senioren die nu in een koopwoning wonen. De woningen zullen dan ook voldoende ruim en bij voorkeur rolstoeltoegankelijk dienen te zijn. De uitwerking hiervan vindt plaats in de nog op te stellen koop- en realisatieovereenkomst.
- Zorgvuldig participatieproces wordt gevoerd in samenwerking met de gemeente.
- De kavel wordt verkocht in de huidige staat. De koper verzorgt het bouw- en woonrijp maken. Het parkeerterrein voor het hoofdgebouw wordt na woonrijp maken conform het LIOR, voor € 1 overgedragen aan de gemeente.
- Na de vaststelling van de verkoopkaders door de Raad wordt het kavel getaxeerd om een minimaal grondbod te bepalen. Er volgt een openbare verkoopprocedure. De selectie zal plaatsvinden op basis van een combinatie van het ingediende grondbod en kwalitatieve selectiecriteria.
- De Verkooptekening (het Plangebied) is bijlage 1
- De Verkooptekening en de model koop/realisatieovereenkomst worden bij de stukken voor de openbare verkoopprocedure gevoegd.

Stedenbouwkundige kaders voor invulling achterterrein

- 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.
- In de restruimte achter het hoofdgebouw is binnen de aangegeven contouren ruimte voor een woongebouw met maximaal 4 verspringende bouwlagen, bereikbaar met lift, geen blokkendozen. De 4^e bouwlaag kan meer in het midden van het gebouw worden gerealiseerd om het trapsgewijze verloop beter te verdelen.
- Groene beleving is essentieel, bestaande bomen aan de zijde van Tjotter blijven behouden en aan de zijde van Spanker worden nieuwe bomen geplant ter versterking van de biodiversiteit.
- Het aantal parkeerplaatsen dient te voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen.

- De parkeerplaatsen ten behoeve van het woongebouw dienen volledig op eigen terrein plaats te vinden. De parkeerplaatsen ten behoeve van de maatschappelijke bestemming in het hoofdgebouw worden openbaar.
- Huidige aansluiting op de Nieuw-Loosdrechtsedijk wordt gehandhaafd en er komen voetgangers- en fiets verbindingen met de rest van het dorp. De juridische borging hiervan vindt plaats in de nog op te stellen koop- en realisatieovereenkomst.

Kaders voor het gemeentelijk monument

- De gemeentelijke monumentale waarde van het hoofdgebouw, zoals beschreven in de Bouwhistorische verkenning van Hylkema Erfgoed van 20 november 2017 (bijlage 3) dient behouden te blijven.
- Door de Monumentenwacht is de algehele bouwkundige staat van het pand geïnterpreteerd (rapport van 8 augustus 2025, bijlage 4). Dit rapport dient in acht genomen te worden bij de restauratiewerkzaamheden.
- Bij de stukken voor de openbare verkoopprocedure wordt een opsomming gevoegd van de minimale monumentale randvoorwaarden en renovatiewerkzaamheden die aan het hoofdgebouw moeten worden uitgevoerd, waarbij er ruimte is voor flexibiliteit voor optimaal gebruik van het hoofdgebouw, met name aan de achterzijde van het pand.
- 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 koper wordt eigenaar van en is verantwoordelijk voor de invulling van het hoofdgebouw. Gemeente is gesprekspartner voor de concrete invulling en draagt geïnteresseerde partijen aan voor eventuele huur van één of meer ruimten in het hoofdgebouw waarmee de koper eerst in overleg treedt. 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 dagbeleving/dagbesteding voor diverse doelgroepen
 - Geen dag- of nachtverblijf voor daklozen
- Na een nog te bepalen termijn mag de koper zelf geschikte huurders zoeken. De huurprijs dient te zijn afgestemd op de bestemming Maatschappelijke voorzieningen.

Van toepassing zijnde beleidsdocumenten

- Omgevingsplan gemeente Wijdmeren
- Participatienota 2021
- Integraal Beleidskader Sociaal Domein 2024-2026.
- Gemeente Wijdmeren Parkeernormen-2015, of de dan geldende versie
- Monumentennota 2006, of de dan geldende versie

- Nota-klimaatadaptatie-2020-2030, of de dan geldende versie
- Laadpalenbeleid-2020-2025, of de dan geldende versie
- GAD eisen aan ondergrondse vuilniscontainers
- Nota Grondbeleid 2020-2024, of de dan geldende versie
- Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR) Wijdmeren 2025
- Handboek Bomen (uitgegeven door het Norminstituut Bomen)
- Water-en-rioleringsprogramma-2023-2027
- Mobiliteitsplan 2045 'Duurzaam, Veilig & Vooruit'
- Woonbeleid: Voor wat betreft het woningbouwprogramma is op 7 mei 2024 door het college 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.

Bijlagen

1. Verkooptekening met Plangebied.
2. Aangepast stedenbouwkundig kader d.d. 12 juni 2025
3. Bouwhistorische verkenning gemeentelijk monument d.d. 20 november 2017
4. Verkoopkeuring gemeentelijk monument d.d. 8 augustus 2025.