				Beoordelingsmatrix locaties Vrijeschool Parkstad - LVO **Oktober 2025** Uitgangspunten: -Input uit overleg tussen gemeente Heerlen en LVO -Input op basis van startbespreking 26 juni 2025				
		Beoordelingscriteria	**Toelichting**	**Score**	**Toelichting**	**Score**	**Toelichting**	**Score**
			Locatie 1-Zuyd		**Locatie 2-Akerstraat**		**Locatie 3 – De Klomp**	
1	a	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt per auto	Uitstekend.	3	Uitstekend.	3	Uitstekend.	3
	b	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt per openbaar vervoer (trein of bus)	Uitstekend. Afstand station: 1,6 km Afstand tot bushalte: 0 m	3	Uitstekend. Afstand station: 2,3 km Afstand tot bushalte: 0 m	3	Uitstekend. Afstand station: 400 m Afstand tot bushalte: 350 m	3
	c	Bereikbaarheid: hoe goed kan de locatie worden bereikt met de fiets /te voet	Per fiets: er is apart fietspad. Uitstekend. Te voet: oversteekplaats zonder zebra en verkeerslichten.	2	Per fiets: fietspad aanwezig (op de rijbaan). Te voet: geen oversteekplaats	1	Aandachtspunt betreft het oversteken van de spoorwegovergang op circa 50 meter van de hoofdingang. Let op: je kunt ook via de het maanplein oversteken, dit is dezelfde afstand en dan hoef je niet over het spoor. Per fiets: fietsstroken deels op rijbaan Te voet: Er zijn 3 zebrapaden rondom de locatie.	2
2		Verkeersveiligheid: moeten bezoekers drukke/gevaarlijke wegen oversteken om bij de locatie te komen? Zijn de fietspaden van de rijbaan gescheiden?	De fietspaden zijn van de rijbanen gescheiden. Voor voetgangers is er geen zebrapad aanwezig en dienen een drukke weg over te steken.	2	Ligging aan drukke weg zorgt voor verkeersonveiligheid. Er zijn geen zebrapaden voor de school. Fietspaden aanwezig op de rijbaan.	1	Fietspaden aanwezig op de rijbaan., Er zijn een drietal zebrapaden. Ligging aan een relatief rustige weg, gezien de centrumlocatie.	2
3		Parkeren: voldoende parkeergelegenheid op “eigen terrein” voor auto's, eventueel met aparte zones voor personeel en bezoekers	Er is voldoende parkeerruimte.	3	Parkeren deels op eigen terrein, deels op openbaar gebied (parkeervakken).	2	Niet op eigen terrein, niet openbaar gebied, parkeren bij externe aanbieder (betaald)	1
		Parkeren: voldoende parkeergelegenheid voor fietsers, eventueel met aparte zones voor leerlingen, personeel en bezoekers	Er is voldoende parkeerruimte.	3	Er is voldoende parkeerruimte. Fietsenstalling op eigen terrein aanwezig.	3	Er is voldoende parkeerruimte	3
4		Aansluiting op bestaande infrastructuur: in hoeverre moeten er allerlei nieuwe voorzieningen worden aangelegd, zoals nutsvoorzieningen?	Het gebouw heeft al een onderwijsfunctie; er hoeft geen enkele nieuwe voorziening te worden getroffen.	3	Het gebouw heeft al een onderwijsfunctie; er hoeft geen enkele nieuwe voorziening te worden getroffen.	3	Het gebouw heeft al een onderwijsfunctie; er hoeft geen enkele nieuwe voorziening te worden getroffen.	3
5	a	Duurzaamheid: zijn er mogelijkheden om aan te sluiten op Mijnwater?	N.v.t. i.v.m bestaande situatie. Er is bij de verduurzaming van het gebouw niet gekozen voor Mijnwater. Het gebouw voldoet aan de ambitie van Duurzaam Zuyd.	3	N.v.t. i.v.m bestaande situatie.	3	N.v.t. i.v.m tijdelijke bestaande situatie.	3
	b	Duurzaamheid: welke mogelijkheden bieden deze locatie op het gebied van klimaatadaptatie	Klimaatadaptie is een onderdeel van het programma van Duurzaam Zuyd.	3	N.v.t. i.v.m tijdelijke bestaande situatie.	3	N.v.t. i.v.m tijdelijke bestaande situatie.	3
	c	Duurzaamheid: welke mogelijkheden bieden deze locatie in relatie tot circulaire economie	N.v.t. (Bestaand gebouw)	3	N.v.t. (Bestaand gebouw) VSP kan binnen haar organisatie de circulaire economie als uitgangspunt nemen.	3	N.v.t. (Bestaand gebouw) VSP kan binnen haar organisatie de circulaire economie als uitgangspunt nemen.	3

			VSP kan binnen haar organisatie de circulaire economie als uitgangs-punt nemen.					
6		Veiligheid en Milieuaspecten: bijvoor-beeld: ligt de school ver weg genoeg van eventuele omliggende woningen, en spoorlijn enz.	N.v.t. Bestemming is reeds onder-wijs. Ligging in onderwijsboulevard	3	N.v.t. Bestemming is reeds onderwijs. Ligging in woonwijk	3	N.v.t. Bestemming is reeds onderwijs. Ligging in centrum, naast spoorlijn.	2
7		**Beschikbare ontwikkelingsruimte: Is er ruimte om het PvE te realiseren**	**Ja, cfm opgave LVO**	3	Ja, na interne verbouwing (rug aan rug) nog steeds ruimte tekort volgens onderzoek Team Architecten. Tij-delijke huisvesting middels noodlokalen aanvullend noodzakelijk voor 572m2. Het PvE ging uit van 846 leerlingen. Inmiddels zijn dit 933 leerlingen, waardoor het ruimtetekort oploopt tot ca. 947 m² NO (1.373 m² BVO). De locatie Akerstraat heeft geen fysieke of veilige uitbreidingsruimte; noodlokalen zijn ruimtelijk en financieel onhaalbaar. Onderwijskundig heeft dit niet de voorkeur, bovendien wordt hiermee niet voldaan aan het PVE van beide scho-len. Tevens verbetert het plaatsen van noodlokalen de om-standigheden niet (kleine lokalen, ventilatie, volle pauze-ruimtes, krappe fietsenstalling die weg moet voor nood-lokalen): de gezondheid en het welzijn van leerlingen en medewerkers blijven daarmee nog steeds onder druk staan.	2	Ja	3
8		Aspecten ruimtelijke ordening: wat staat er in het bestemmingsplan? Wat zijn de beperkingen, bijvoorbeeld t.a.v. de bouwhoogte?	Onderwijsfunctie reeds aanwezig.	3	Onderwijsfunctie reeds aanwezig.	3	Onderwijsfunctie reeds aanwezig.	3
9		Archeologie: in hoeverre is er sprake van potentieel archeologisch gebied waarmee ontwikkeling van een school kan worden beperkt?	N.v.t. (Bestaand gebouw)	3	N.v.t. (Bestaand gebouw)	3	N.v.t. (Bestaand gebouw)	3
10	a	Grondverwerving/eigendom: is de lo-catie in eigendom van de gemeente of een andere partij? In hoeverre is sloop noodzakelijk? Wat zijn de kosten van het bouwrijp maken? Wat zijn verwervingskosten?	Grond: Het gebouw is eigendom van Zuyd Hogeschool. Er zal geen sprake zijn van sloop en/of bouwrijp maken. Verwerving: € 0 i.v.m. huurcontract.	3	Grond: Het gebouw is eigendom van LVO, economisch cliam-recht gemeente Heerlen. Er zal geen sprake zijn van sloop en/of bouwrijp maken. n.v.t. Reeds in eigendom van gemeente	3	Grond: Het gebouw is eigendom van gemeente Heerlen. Er zal geen sprake zijn van sloop en/of bouwrijp maken. n.v.t. Reeds in eigendom van gemeente	3
	b	**Gebouw: Wat zijn de (ingeschatte) fi-nanciële consequenties van die loca-tie?**	Interne verbouwing noodzakelijk om PvE te realiseren. Kosten mini-maal. €700.000 inc btw cfm opgave LVO (mail Bart Didden, 15-9-2025 Investering wordt opgenomen in huursom. Zie punt 19. Financieel		Interne verbouwing noodzakelijk om PvE te realiseren. Kosten ca. €4.500.000 - € 5.400.0000 inc btw cfm opgave team architecten, d.d 8-5-2025 Daarnaast zijn de kosten voor de tijdelijke huisvesting voor gedurende 2 jaar (tijdens voorbereidingsfase en ver-bouwperiode) minimaal € 530.000 incl. btw cfm opgave LVO. De tijdelijke units dienen na de verbouwing te blij-ven staan omdat er dan nog steeds ruimte gebrek is. Zie punt 19. Financieel		Interne verbouwing noodzakelijk om PvE te realiseren. Kosten ca. €1.425.000 inc btw cfm opgave vrancken business solutions, d.d. 9-9-2025 Zie punt 19. Financieel	

11		Stedenbouw: in hoeverre is de ontwikkeling van een school op die locatie ruimtelijk wenselijk (verschijningsvorm op die plek)	Omdat er sprake is van een bestaande situatie is dit niet van toepassing.	3	Omdat er sprake is van een bestaande situatie is dit niet van toepassing.	3	Omdat er sprake is van een bestaande situatie is dit niet van toepassing.	3
13		Synergie: in hoeverre kan de combinatie met ander maatschappelijk vastgoed (bijv. een nieuwe sporthal of een bestaande voorziening) worden gemaakt?	In principe functioneert VSP zelfstandig. Wanneer er behoefte is om gebruik te maken van de faciliteiten van Zuyd, dan is dat zeker bespreekbaar. Wellicht kan er op dit gebied ook worden samengewerkt met Vista en/of Sintermeerten.	3	In principe functioneert VSP zelfstandig. Door de ligging zijn synergie-effecten lastig te behalen, een reden waarom de vrijeschool naar een centrum locatie gaat verhuizen in de definitieve setting.	3	In principe functioneert VSP zelfstandig. Er kan op dit gebied worden samengewerkt met de culturele instellingen en ondernemers in het centrumgebied.	3
		Toekomstplannen voor de locatie	N.v.t (i.v.m. tijdelijke situatie). Op deze locatie vooralsnog geen (toekomst)plannen welke van invloed zijn	3	Grotius en VSP zijn onderdeel van het programma onderwijs naar de binnenstad. Zodra Grotius of VSP op de huidige locatie blijft dient er ofwel verbouwt te worden met “de winkel open”, danwel is tijdelijke huisvesting nodig. Voor de huidige locatie vooralsnog geen plannen welke van invloed kan zijn.	2	Ontwikkellocatie voor de definitieve locatie voor het Grotius/VSP als unilocatie, cfm afspraken onderwijs naar de binnenstad. Planning n.t.b. Uitgangspunt is dat de fasering van de nieuwbouw dusdanig wordt afgestemd dat VSP tijdens de realisatie van de nieuwbouw op de locatie kan blijven functioneren.	/2
		Aantal verwachtte verhuisbewegingen vanuit huidige situatie naar eindsituatie (centrum locatie)	2	2	1	3	1 + Met inachtneming van een optimale fasering van de nieuwbouw op deze locatie dient er rekening gehouden te worden met een interne verhuisbeweging.	2
		Voorziening voor bewegingsonderwijs **aanwezig binnen een maximale afstand van 2 kilometer hemelsbreed cfm verordening OHV.**	Bestaande accommodaties Akerstraat en A Gene Bek liggen beide binnen de verwijsafstand. Mogelijk gebruik van voorziening Zuyd	3	Bij twee scholen bieden de bestaande twee gymlokalen en de fitnessruimte niet voldoende plek. Daarom wordt door LVO uitgeweken naar een externe locatie A Gene Bek.	3	Bestaande accommodaties Akerstraat en A Gene Bek liggen beide binnen de verwijsafstand. Tevens een zaaldeel op locatie, momenteel onderdeel van gesprek met andere onderwijsinstelling.	3
14		Gebiedsimpuls / Centrum: In hoeverre kan de realisatie van een school op die locatie leiden tot meer uitstraling van de plek, levendigheid, aantrekkingskracht voor andere ontwikkelingen, toekomstige uitbreidingsmogelijkheden, enzovoort.	De verplaatsing van de VSP naar Zuyd kan gebiedsimpuls geven. Er is dan een plek in de stad waar VO-MBO-HBO samenwerken. Voor de doorlopende leerlijn en leerlingen zeer positief.	3	Locatie is zeer goed voor een schoollocatie. Gezien de ligging buiten het centrum zijn de mogelijkheden voor een gebiedsimpuls gering. Mogelijkheid voor een doorlopende leerlijn in de combi VO-MBO-HBO, daar deze locatieonafhankelijk is.	3	Invulling van een leegstaand gebouw als centrumlocatie levert een impuls voor het hele centrum op. Mogelijkheid voor een doorlopende leerlijn in de combi VO-MBO-HBO, daar deze locatieonafhankelijk is.	3
16		Spreiding leerlingen: in hoeverre zorgt de locatie van de school over een zo optimaal mogelijke spreiding? Ligging van de locatie t.o.v. het verzorgingsgebied: ligt de locatie ver of dichtbij voor de inwoners van het verzorgingsgebied? Hoe centraal ligt de locatie voor hen?	Leerlingen die voor het vrijeschoolonderwijs kiezen komen overal vandaan i.v.m. regionale functie.	3	Leerlingen die voor het vrijeschoolonderwijs kiezen komen overal vandaan i.v.m. regionale functie.	3	Leerlingen die voor het vrijeschoolonderwijs kiezen komen overal vandaan i.v.m. regionale functie.	3
17		Is er sprake van een energiezuinig gebouw (onderhoudslasten)?	Bestaand gebouw, Bouwjaar 1996 Laatste renovatie onbekend	3	Bestaand gebouw, Bouwjaar 1953 Laatste aanpassing circa 2022 (inhuizen VSP in Grotius gebouw). Destijds zijn geen energiebesparende maatregelen doorgevoerd	1	Bestaand gebouw Bouwjaar 1987 Laatste renovatie onbekend	2
18		Aantrekkelijk groen buitenterrein met voldoende mogelijkheden voor buitenactiviteiten (onderwijs, pauze) aanwezig?	Het terrein is aantrekkelijk, rustig, groen. Meer dan voldoende aanwezig.	3	Weinig groen, Wel schoolplein.	2	Centrumlocatie gelegen aan het Wilhelminaplein.	1

19		Financieel	LVO heeft een indicatie van de huurkosten verkregen van HSZuyd. Huurkosten bedragen €227.000 per jaar prijspeil 2024. Met een afgesproken index van 3,4% komt de huur hiermee op €234.718 per jaar. Dit bedrag is incl servicekosten, welke voor LVO zijn. Het daadwerkelijke huurbedrag zal voor de gemeente lager zijn. Er dient voor ca. €700k intern verbouwt te worden. Als we deze €700k waarderen als een annuitieit die afgeschreven wordt over 5 jaar komt er een last van € 148.511 per jaar bij. Dit levert een totale huurkostenpost op van €383.229 per jaar		Interne verbouwing noodzakelijk om PvE te realiseren. Kosten ca. €4.500.000 - € 5.400.0000 inc btw cfm opgave team architecten, d.d 8-5-2025 Daarnaast zijn de kosten voor de tijdelijke huisvesting voor gedurende 2 jaar (tijdens voorbereidingsfase en verbouwperiode) is € 530.000 incl. btw cfm LVO. Deze units zijn ook na de verbouwing noodzakelijk en blijven staan. De toezegging van de VVL om de verhuizing mogelijke te maken, is volgens LVO, niet beschikbaar bij een verbouwing van de huidige locatie. Er dient dan een oplossing gezocht te worden op eigen terrein voor het fietsparkeren. Losse inrichting voor LVO		Gebruiksgereed maken (installaties, vloeren, plafond, verlichting herstellen, cfm rapportage Vrancken Business Solution d.d. 9-9-2025 : € 1.425.000 incl. btw. Om te komen tot casco ruimte. PvE gereed maken, kosten idem als bij HSZ, welke begroot zijn op €700.000 incl. btw (opgave LVO) De toezegging van de VVL om de verhuizing mogelijke te maken, is volgens LVO, niet beschikbaar bij een verhuizing naar locatie de Klomp. Losse inrichting voor LVO	
20		Totaal te verwachten kosten bij een 5-jarige tijdelijke situatie.	Huurprijs per jaar: € 383.229 Huurperiode 5 jaar **Begroting** Inschatting consequentie begroting incidenteel 2026 383k 2027 383k 2028 383k 2029 383k 2030 383k		De totale kosten van de investering komen uit op 4.500.000 - €5.400.000 incl btw. Aanname € 5mio en worden over 5 jaar afgeschreven. Kosten tijdelijke huisvesting zijn minimaal 530k inc btw voor 2 jaar voor 572m2. Deze kosten zijn incidenteel **Begroting** Inschatting consequentie begroting Incidenteel kapitaallast tot 2026 265 k € 1,076k € 1.341k 2027 265 k € 1,076k € 1.341k 2028 265 k € 1,076k € 1.341k 2029 265 k € 1,076k € 1.341k 2030 265kk € 1,076k € 1.341k		Casco gereed maken: € 1.425.000 incl. btw PvE gereed maken: € 700.000 inc btw Totaal: € 2.125.000 incl btw. **Begroting** Inschatting consequentie begroting Incidenteel kapitaallast tot 2026 € 457k € 457k 2027 € 457k € 457k 2028 € 457k € 457k 2029 € 457k € 457k 2030 € 457k € 457k	
21		Planning/Beschikbaar	Na beoordeling en akkoord Raad (Raadsbesluit beschikbaarheid budget) en realisatie verbouwing HSZuyd. Betreffende gebouwonderdeel is beschikbaar.	3	Na beoordeling en akkoord Raad (Raadsbesluit beschikbaarheid budget) en realisatie verbouwing eigen locatie. Betreffende gebouwonderdeel is beschikbaar	3	Na beoordeling en akkoord Raad (Raadsbesluit beschikbaarheid budget) en realisatie verbouwing de Klomp. Betreffende gebouwonderdeel is beschikbaar.	3
22		Bouwheerschap	Bouwheerschap LVO, cfm wetgeving.	3	Bouwheerschap LVO, cfm wetgeving.	3	Bouwheerschap LVO, cfm wetgeving	3
22		Opmerkingen						

		Totaal score	-	**75**	-	**68**		**66**