

Gemeente Aalten
t.a.v. het College van burgemeester en Wethouders
Postbus 119
7120AC AALTEN

Verzonden per email: xxx

Groenlo, 29 september 2025,
Betreft: uitbreiding Christelijk College Schaersvoorde

Geachte burgemeester en wethouders,

Sinds 2021 is de gemeente Aalten, vrijblijvend in gesprek geweest met de eigenaar over de aankoop van de locatie aan de Landbouwstraat 2-2A te Aalten. Aankoop van deze locatie is noodzakelijk indien gekozen wordt het Christelijk College Schaersvoorde centraal en op 1 locatie nabij het station te huisvesten.

Om te komen tot een juiste afweging te komen heeft de gemeente ICS Adviseurs opdracht gegeven tot het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek voor renovatie of vervangende nieuwbouw aan de Slingelaan. Ook heeft men in dat rapport een eerste verkenning weergegeven voor gewenste uitbreiding van 7.500m² uitbreiding van de locatie aan de Landbouwstraat.

De conclusie uit het onderzoeksrapport is dat renovatie van de bestaande locatie aan de Slingelaan financieel niet haalbaar is en uitbreiding op de locatie aan de Landbouwstraat kan maar mogelijk als te krap wordt ervaren waardoor een derde alternatief, nieuwbouw op een andere locatie ook onderzocht gaat worden.

Op basis van de gepresenteerde structuurschets voor uitbreiding aan de Landbouwstraat kunnen wij ons voorstellen dat er aanleiding is om een derde onderzoek op te starten. De in het rapport gepresenteerde optie kent namelijk een intensief bebouwd oppervlak met weinig ruimte voor groen en komt daardoor erg krap over. Echter, na beoordeling van het rapport en een eigen inventarisatie alsmede een eerste stedenbouwkundige verkenning zijn wij van mening dat een derde onderzoek achterwege kan blijven. Uitvoering van dit extra onderzoek is in tijd gezien ook nadelig is voor zowel de gemeente als ook de eigenaar van het perceel.

Graag presenteren wij u bijgevoegd plan met het verzoek dit voorstel in uw afwegingen mee te nemen. Uit deze eerste stedenbouwkundige massastudie blijkt er in totaal circa 10.000m² uitbreiding in een groene setting mogelijk is met voldoende afstand tot de omliggende bebouwing. Graag merken wij totale capaciteit ruim boven de gewenste 7.500m² ligt en gefaseerd uitgevoerd kan worden. Hierdoor ontstaat mogelijk ook ruimte om bijvoorbeeld zittende huurders van Beethoven beheer en/of bijvoorbeeld gemeenschapshuis de Pol op te nemen in het plan.

Wij gaan ervan uit met deze massastudie studie een krachtig antwoord te hebben gegeven zodat definitieve besluitvorming over de gewenste uitbreiding plaats kan vinden zonder dat een derde onderzoek noodzakelijk is.

Zoals in de afgelopen jaren aangegeven denkt Beethoven Beheer graag met de gemeente Aalten mee over de gewenste realisatie van de plannen. Het spreek daarbij voor zich dat er in het vervolg van het proces goede afspraken tussen partijen moeten worden gemaakt over borging van de (financiële) belangen van Beethoven Beheer en haar huurders. Graag gaan wij daarover op kortere termijn in gesprek.

Daarbij merk ik ook graag op dat er vanuit Beethoven Beheer het niet alleen wenselijk is maar vanuit haar kennis en expertise van de markt het ook voor hand ligt, dat zij actief betrokken te worden in de verdere planvorming. Ook is Beethoven Beheer als grote ontwikkelende belegger bereid actief mee te denken in de exploitatie van het geheel.

Graag verneem ik, mede namens Beethoven Beheer uw reactie op dit voorstel en verblijven wij in afwachting daarvan,

met vriendelijke groet,
ANV architectuur & vastgoedontwikkeling

ANG



TOTAAL BVO 7.500 m2

Totaal uitbreiding	A:	
beganeground	4.070 m2	
1e verdieping	3.710 m2	
2e verdieping	1.210 m2	
<u>TOTAAL BVO</u>		8.990 m2

Totaal uitbreiding	B:	
beganeground	0 m2	
1e verdieping	310 m2	
2e verdieping	720 m2	
TOTAAL BVO		1.030 m2
	maximaal	10.020 m2

OVERCAPACITEIT: +/- 2.500 m2

In te zetten als:

- Uitbreidingsmogelijkheid school?
- Herhuisvesting de Cultuurhuis de Pol?
- Sportschool?
- Fysiotherapie?
- eventuele overige knelpunten?

OVERIGE KENMERKEN:

- fietsenkelder 940m2 ondergronds
- plein 1.380 m2
- afstand bestaande woningen minimaal 30m1
- ruimte voor (buffer) groen!!
- optimalisatie mogelijk
- intensivering BVO mogelijk
- heldere opbouw en structuur