

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: 1368333
Datum: 02-09-2025
Portefeuillehouder: Wethouder Hoek
Team: Team Ruimte
Contactpersoon: A.M. Cats-van der Klooster

Onderwerp

Integrale haalbaarheidsstudie Masterplan Tholen.

Voorstel

Om als richting de variant te kiezen die uitgaat van:

1. *Een nieuwe Multifunctionele Accommodatie op de huidige locatie van Meulvliet.*
2. *Nieuwbouw voor het Calvin College op het trainingsveld van VV Tholense Boys.*
3. *Kunstgras op het hoofdveld van VV Tholense Boys.*
4. *Een 3^e wedstrijdveld op de huidige locatie van het Calvin College.*

Inleiding

In overleg met betrokken stakeholders hebben we een integrale haalbaarheidsstudie uitgevoerd naar de toekomstige huisvesting van het sport- en gemeenschapscentrum Meulvliet, het Calvin College en de trainings- en wedstrijdcapaciteit van VV Tholense Boys.

Deze studie heeft geleid tot de voorkeursvariant die bestaat uit de volgende onderdelen:

- Een nieuwe Multifunctionele Accommodatie (MFA) op de huidige locatie van Meulvliet met behoud van de huidige sporthal.
- Nieuwbouw voor het Calvin College op het trainingsveld van VV Tholense Boys.
- Kunstgras op het hoofdveld van VV Tholense Boys.
- Een 3^e Wedstrijdveld op de huidige locatie van het Calvin College.

In samenhang met de ruimtelijke, maatschappelijke ontwikkelingen en noodzakelijke investeringen in alle kernen van onze gemeente, hebben we onze totale investeringsruimte geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat we de structurele lasten die voortvloeien uit de voorgenomen investeringen in alle kernen kunnen dekken binnen de reguliere exploitatie; zoals in de kadernota 2026 is opgenomen. Daarmee blijft het surplus in onze reservepositie (ca. € 35 mln.) beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen.

Doelstelling

Het realiseren van duurzame en toekomstbestendige huisvesting voor onderwijsinstellingen, sportverenigingen en sociaal-maatschappelijke functies, passend binnen het maatschappelijk hart van Tholen en gericht op het versterken van de samenhang en leefbaarheid in de gemeente.

Argumenten

1.1. Het bestaande Meulvliet voldoet niet meer aan de geldende technische eisen.

Meulvliet is gebouwd in 1980 en raakt sterk verouderd, de schil is onvoldoende geïsoleerd, de ventilatie in diverse ruimten is onvoldoende en het centrum beschikt nog over een gasgestookte verwarmingsinstallatie. (Bijlage 1)

1.2. De foyer, grote zaal en vergaderruimten sluiten onvoldoende aan bij de hedendaagse sociaal-maatschappelijke behoeften.

De behoefte aan multifunctionele ruimten die voor diverse doelgroepen inzetbaar zijn groeit. Voorbeelden hiervan zijn: ruimten voor jongeren, ouderen, zorgloket, taalonderwijs, optredens. Het plan voorziet dan ook in een ruimere opzet dan de huidige Meulvliet.

1.3. De capaciteit van de sporthal is beperkt en voldoet niet aan de vereiste wedstrijdafmetingen.

De sporthal heeft een volle bezetting. De basisscholen maken overdag gebruik van de sporthal en de sportverenigingen buiten de schooltijden en in de avonduren.

Groei van de sportverenigingen en de basisscholen kunnen we niet meer opvangen. Voor badmintonvereniging BATHO en volleybalvereniging AVC'87 is het altijd een flinke opgave om de wedstrijden af te stemmen. Ook omdat de sporthal een aantal keren per jaar wordt ingezet voor grotere evenementen, zoals Sinterklaasfeest en optredens van KMV Concordia.

Zaalvoetbalverenigingen kunnen geen wedstrijden organiseren, omdat de sporthal niet voldoet aan de vereiste afmetingen.

1.4. Door sloop van de grote zaal, vergaderruimten en foyer ontstaat ruimte voor een volwaardige sporthal, een moderne foyer, grote zaal en multifunctionele ruimten.

Wanneer we deze ruimten slopen, kunnen we de kavel anders inrichten en efficiënt benutten. De huidige kiss&ride-strook wordt bij het plangebied betrokken en de vijver met waterbergfunctie wordt grotendeels gedempt. Het verlies van de Kiss&Ride-strook vormt geen functioneel knelpunt, aangezien deze in de praktijk nauwelijks wordt gebruikt. De parkeervakken en de rijbanen worden gebruikt voor het halen en brengen van de schoolkinderen, waardoor de verkeersfunctie geborgd blijft.

Ter compensatie van het wegvallen van waterbergingscapaciteit voorzien we op het trainingsveld van VV Tholense Boys aanvullende waterberging. Daarmee voldoen we aan de eisen op het gebied van waterhuishouding en klimaat adaptieve inrichting. (Bijlage 2)

1.5. Door een gefaseerde aanpak blijft de bestaande sporthal behouden.

Door de bouw te faseren kunnen we de bestaande sporthal behouden. Hierdoor hoeven we geen tijdelijke voorziening te treffen voor de basisscholen en sportverenigingen. En blijft voor de basisscholen de voorziening beschikbaar in de directe nabijheid. Na het in gebruik nemen van de nieuwe sporthal kunnen we de bestaande renoveren. (Bijlage 2)

1.6. Door een extra aanbouw aan de sporthal geven we invulling aan de ambities van de turnverenigingen.

In onze gemeente ontbreekt het aan voorzieningen om voor turnwedstrijden te oefenen. De vier Thoolse turnverenigingen wijken hiervoor uit naar Zierikzee en Prinsenbeek. Door een extra voorziening aan de nieuwe sporthal te bouwen met een aantal vaste toestellen en een landingskuil, kunnen we deze faciliteit aan onze eigen verenigingen bieden. Hierdoor hebben de verenigingen ook de mogelijkheid om op een hoger niveau te trainen, waardoor jongeren langer lid blijven. En voor gymvereniging Olympia betekent het ook tijdwinst, omdat ze niet elke training alles hoeven af te breken. (Bijlage 2)

1.7. Door alle gymvoorzieningen te centreren realiseren we twee sporthallen die flexibel ingezet kunnen worden en waarmee we toekomstige groei kunnen opvangen.

Op dit moment zijn de gymvoorzieningen verspreid over de volgende gebouwen:

- Meulvliet: 1 sporthal die opgesplitst kan worden in 1/3 en 2/3 deel.
- Calvijn College: 1 gymzaal.
- Brede School Tholen: 1 gymzaal.

Door de gymzalen van het Calvijn College en de Brede School Tholen te integreren en daar een 3^e zaaldeel aan toe te voegen, kunnen we een volwaardige sporthal creëren. (Bijlage 2)

Hiermee bereiken we:

- Extra capaciteit om de (toekomstige) groei van de basisscholen en daarmee de extra behoefte aan gymonderwijs op te vangen.
- Extra capaciteit om de (toekomstige) groei van de sportverenigingen op te vangen.
- Eén sporthal die voldoet aan de wedstrijdafmetingen.
- De mogelijkheid voor badmintonvereniging BATHO en Volleybalvereniging AVC'87 om gelijktijdig wedstrijden te organiseren (in de bestaande en nieuwe sporthal).
- Dat we de gymzaal bij de Brede School Tholen kunnen omvormen tot 3 speellokalen en daarmee meer interne verbouwingsmogelijkheden hebben voor leslokalen.
- Dat het zaaldeel ten behoeve van het Calvijn College buiten schooltijden volledig inzetbaar is voor andere (sport)activiteiten.
- Efficiënter beheer van onze sportvoorzieningen doordat alles onder één dak is gelegen.

1.8. Bij de Brede School Tholen zijn de uitbreidingsmogelijkheden gewaarborgd.

Naast de optie om 3 speellokalen te realiseren in de gymzaal en interne verbouwingen zijn er voldoende mogelijkheden over om het pand op eigen terrein uit te breiden. (Bijlage 3)

1.9. Met de nieuwe MFA blijft de centrale ligging binnen het maatschappelijk hart van Tholen gewaarborgd.

Sinds de start van het Masterplan Tholen in 2008 is er gericht gewerkt aan een gebiedsontwikkeling waarin onderwijs-, sport- en sociaal-maatschappelijke voorzieningen zijn samengebracht. Deze clustering heeft geleid tot een vitaal gebied met een sterke infrastructuur; goed bereikbaar per voet, fiets en auto. Voor kinderen en jongeren betekent dit dat zij zelfstandig en veilig toegang hebben tot de verschillende voorzieningen.

De MFA vervult hierin straks, net als Meulvliet nu, een prominente rol. Dit is enerzijds te danken aan de centrale ligging, maar minstens zo belangrijk is de maatschappelijke functie van de MFA als ontmoetingsplek voor inwoners van Tholen.

De centrale ligging van de MFA brengt bovendien ook de volgende belangrijke voordelen met zich mee:

- Leerkrachten kunnen lopend met de leerlingen naar de accommodatie voor het gymonderwijs.
- De MFA bevindt zich in de directe nabijheid van de Mobiliteitshub; een belangrijk knooppunt voor het openbaar vervoer.

2.1. Het bestaande schoolgebouw voldoet niet meer aan de geldende technische en functionele eisen.

Het schoolgebouw van het Calvijn College is in 1985 gebouwd en in 1999 en 2005 uitgebreid. In het integraal huisvestingsplan hebben we vastgelegd om het gebouw te renoveren en te verduurzamen, zodat het weer gaat voldoen aan de bestaande technische en functionele eisen.

Uit onderzoeken blijkt dat we met renovatie en verduurzaming geen optimale technische en functionele situatie bereiken. (Bijlage 4)

2.2. De huidige ligging van het Calvijn College blokkeert de mogelijkheid om een 3^e wedstrijdveld voor VV Tholense Boys aan te leggen.

In een eerder plan was het de bedoeling om voor VV Tholense Boys een 3^e wedstrijdveld aan te leggen op de locatie van de voormalige basisscholen. Om invulling te geven aan onze mobiliteitsambities heeft uw raad ervoor gekozen om hier een Mobiliteitshub te realiseren. De enige optie om nog een veld aan te leggen, is op de huidige locatie van het Calvijn College.

2.3. De kosten van renovatie en functionele aanpassingen bedragen ten minste 75 % van nieuwbouw.

Een dergelijke hoge uitgave is alleen gerechtvaardigd wanneer we daarmee technisch, functioneel en ruimtelijk de meest optimale situatie kunnen bereiken, wat niet het geval is. (Bijlage 4)

2.4. *Met nieuwbouw bereiken we een optimale situatie. (Bijlage 2)*

Voor het Calvin College betekent nieuwbouw:

Functioneel/onderwijsinhoudelijk

- a. behoud van zijn positie in Tholen door goede huisvesting voor zowel leerling als werknemer;
- b. dat het gebouw aansluit bij het onderwijsconcept;

(Exploitatie) technisch

- c. een schoolgebouw dat voldoet aan de kwaliteitseisen ENG en Frisse Scholen, klasse B;
- d. een compacter gebouw, dat aansluit bij het aantal leerlingen;

Voor de gemeente betekent nieuwbouw:

- e. een langdurig behoud van een belangrijke onderwijsvoorziening in onze gemeente;
- f. dat een betere ruimtelijke ordening in het gebied ontstaat;
- h. ruimte ontstaat voor uitbreiding met een 3^e wedstrijdveld voor VV Tholense Boys.

3.1. *Kunstgras op het hoofdveld is nodig om het verlies aan trainingscapaciteit te compenseren.*

VV Tholense Boys verliest trainingscapaciteit wanneer we de nieuwbouw van het Calvin College en de waterberging op haar trainingsveld positioneren. Dit verlies kunnen we compenseren door het hoofdveld in kunstgras te leggen. Het veld is dan zowel voor wedstrijd- als voor trainingsdoeleinden te gebruiken.

4.1. *VV Tholense Boys heeft recht op een 3^e wedstrijdveld.*

Voor het bepalen van de ruimtebehoefte van voetbalverenigingen hanteren we de berekeningsmethodiek van de KNVB. Op grond hiervan heeft de vereniging recht op 3 wedstrijdelden. (Bijlage 5)

4.2. *Met een 3^e veld kan VV Tholense Boys toekomstige groei opvangen.*

Samen met de vereniging zijn we tot de conclusie gekomen dat met een 3^e veld de vereniging genoeg capaciteit heeft om toekomstige groei op te vangen.

Momenteel heeft de vereniging 24 teams met een ruimtebehoefte van ca. 2,3; dat is afgerond 3 velden. De prognose geeft aan dat de vereniging groeit met 4 teams met een ruimtebehoefte van ca. 2,7; dat is afgerond 3 velden. Het kantelpunt van 3,2 naar afgerond 4 velden ligt bij ca. 32 teams. (Bijlage 5)

4.3. *De beoogde locatie grenst direct aan de huidige velden.*

Met de beoogde locatie komen alle velden van de vereniging aaneengesloten te liggen. Dit was niet het geval in ons eerdere plan waarbij we het 3^e veld hadden voorzien op de voormalige locatie van de basisscholen. (Bijlage 6)

4.4. *KMV Concordia en Montessorischool De Kraal kunnen op hun huidige positie blijven.*

De gebouwen van beide partijen kunnen behouden blijven. Het 3^e veld komt aangrenzend aan De Kraal te liggen. KMV Concordia heeft in 2018 de voormalige gymzaal getransformeerd tot een muzieklokaal en is erg tevreden met haar eigen accommodatie. Het schoolgebouw van Montessorischool De Kraal is in het integraal huisvestingsplan opgenomen om in 2033 te renoveren.

Kanttelingen en effecten

1.1. *Alternatieve nieuwbouwvarianten op locatie 'trainingsveld' zijn niet haalbaar.*

De volgende varianten zijn ook onderzocht op de locatie 'trainingsveld'.

Variant MFA-Calvin College-buitenkleedruimtes-gezamenlijk gebruik van foyer/kantine

In deze variant is er sprake van gecombineerde bouw met de volgende functies (Bijlage 7):

- MFA met 1 sporthal;
- Calvin College met 1 gymzaal;
- buitenkleedruimtes voor VV Tholense Boys;
- gecombineerd gebruik van foyer/kantine door alle partners (ook TV Eegedima).

De belangrijkste redenen dat deze variant is afgefallen zijn:

1. Het delen van multifunctionele ruimten past niet bij de visie van het Calvin College.
2. Binnen deze variant realiseren we onvoldoende capaciteit voor binnensportverenigingen.

Variant MFA-buitenkleedruimtes-met eigen kantine

In deze variant is er sprake van gecombineerde bouw met de volgende functies (Bijlage 8):

- MFA met 2 sporthallen;
- buitenkleedruimtes voor VV Tholense Boys;
- gecombineerd gebruik van kantine door VV Tholense Boys en TV Eegedima.

In deze variant hebben we de nieuwbouw van het Calvin College gepositioneerd op de bestaande locatie van Meulvliet. Deze variant valt af omdat VV Tholense Boys heeft aangegeven de voorkeur te geven aan de verbouwing/ vernieuwing van hun eigen clubaccommodatie. Participeren in een MFA betekent voor de vereniging een te hoge investering en een te lange doorlooptijd.

Variant MFA

In deze variant is er sprake van een MFA met 2 sporthallen. Deze variant valt af omdat de kavel te krap wordt doordat de bestaande locatie van VV Tholense Boys niet benut kan worden. (Bijlage 2)

1.2. De activiteiten die in de foyer, grote zaal en vergaderruimten plaatsvinden dienen tijdens de bouw elders ondergebracht te worden.

Het zal een uitdaging zijn om alle activiteiten onder te brengen in onze andere accommodaties (gemeentehuis, dorpshuizen en sport- en gemeenschapscentra). We zullen proberen om het ongemak voor de gebruikers te minimaliseren.

1.1. Technische aanpassingen zijn nodig om de bestaande sporthal tijdens de bouw operationeel te houden.

De technische installaties zullen voor (een deel) in gebruik moeten blijven. In een vervolgfase onderzoeken we wat hiervoor nodig is.

1.2. Capaciteit van de bestaande sporthal blijft beperkter en voldoet niet aan wedstrijdafmetingen.

Vanuit financieel oogpunt is nu het uitgangspunt om de huidige sporthal te renoveren. In een vervolgfase willen we onderzoeken hoe de investering zich verhoudt tot een nieuwe sporthal in samenhang met de exploitatiekosten. Met een nieuwe sporthal bereiken we een hogere capaciteit (3 i.p.v. 2 zaaldelen) en een hal die voldoet aan wedstrijdafmetingen.

2.1. Er komt geen eigen gymzaal bij het Calvin College

Het Calvin College heeft de voorkeur voor een gymzaal bij het eigen schoolgebouw uitgesproken. Door de geringe loopafstand tot de nieuw MFA, de integrale afstemming van beide ontwerpen en heldere afspraken over het gebruik van een zaaldeel binnen de MFA, is de bouw van een afzonderlijke gymzaal niet noodzakelijk.

2.2. De kavel voor het Calvin College is kleiner dan in een eerdere variant.

Bij een eerdere variant (Bijlage 9) gingen we voor het Calvin College uit van het gehele trainingsveld. Het trainingsveld is echter ook nodig ter compensatie van het wegvallen van waterbergingscapaciteit. Een kleinere kavel is mogelijk doordat de gymzaal bij de MFA komt en door de school in meerdere lagen te bouwen (Bijlage 2). De vormgeving, ruimtelijke inpassing en het aantal bouwlagen zijn uitwerkstukken, waarbij het Calvin College de voorkeur geeft aan maximaal 2 bouwlagen.

3.1. De toplaag van het kunstgras op veld 2 dient ook vervangen te worden.

In 2015 is kunstgras aangelegd op wedstrijdveld 2 met de afspraak dat VV Tholense Boys zelf verantwoordelijk is voor de meerkosten van renovatie ten opzichte van een natuurgrasveld. Na 10 jaar dient de toplaag vervangen te worden. De vereniging heeft aangegeven over onvoldoende middelen te beschikken om deze vervanging te bekostigen. Hierover zijn we in gesprek met de vereniging.

Financiën

In samenhang met de ruimtelijke, maatschappelijke ontwikkelingen en noodzakelijke investeringen in alle kernen van onze gemeente, hebben we onze totale investeringsruimte geïnventariseerd. Hieruit blijkt dat we de structurele lasten die voortvloeien uit de voorgenomen investeringen in alle kernen kunnen dekken binnen de reguliere exploitatie; zoals in de kadernota 2026 is opgenomen. Daarmee blijft het surplus in onze reservepositie (ca. € 35 mln.) beschikbaar voor nieuwe ontwikkelingen. In bijlage 10 treft u een uitgewerkt overzicht aan.

Op basis van de haalbaarheidsstudies hebben we de kosten voor Tholen geraamd op € 36,1 mln. Met inachtneming van een eigen bijdrage van het Calvijn College, de teruggave van BTW op basis van de SPUK-regeling en de reeds beschikbare budgetten, is het geraamde benodigd krediet € 31,4 mln.

Kostenraming op basis van haalbaarheidsstudies	
	Incl. BTW
MFA	€ 23.154.455
Calvijn College	€ 9.743.066
Uitbreiding Brede School Tholen	€ 2.000.000
VV Tholense Boys (kunstgras + 3e veld)	€ 847.000
Sloopkosten	€ 334.294
Totalen investeringen	€ 36.078.814
Bijdrage Calvijn College	-€ 1.500.000
Teruggave SPUK Meuvliet	-€ 1.429.550
Teruggave SPUK Sport	-€ 152.460
Reeds beschikbaar Calvijn College	-€ 1.341.000
Reeds beschikbaar voetbal	-€ 250.000
Totaal benodigd krediet	€ 31.405.804

Over de hoogte van de eigen bijdrage van het Calvijn College dienen we nog definitieve overeenstemming te bereiken. De bijdrage zal bestaan uit twee componenten:

- Een vast component: vergoeding van de resterende boekwaarde.
- Een nog vast te stellen component: de meerkosten van de realisatie van een energieneutrale school (ENG) ten opzichte van een bijna-energie neutrale school (BENG). De hoogte hiervan hangt af van de keuzes die het Calvijn College als bouwheer gaat maken in de ontwerpfase.

Per projectonderdeel zullen we voorstellen doen voor het beschikbaar stellen van een krediet. De ramingen zullen per ontwerpfase steeds nauwkeuriger worden. De voorbereidingskredieten nemen we mee bij de slotwijziging, waarbij we ook de gemaakte kosten in kader van het reguliere bouwheerschap betrekken die het Calvijn College al heeft gemaakt. In bijlage 11 treft u een overzicht aan van de geraamde kosten van alle varianten.

Voor de Brede School Tholen hebben we een afzonderlijke haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Een voorstel om een krediet te voteren bieden wij u aan voor de raad van november.

Juridische gevolgen

Voor de ontwikkelingen is een wijziging van het omgevingsplan vereist. De omgevingsplanwijziging is een raadsbevoegdheid en zal voor vaststelling aan uw raad worden voorgelegd.

Communicatie

De haalbaarheidsstudie hebben we in nauw overleg uitgevoerd met de volgende stakeholders:

- Calvijn College
- VV Tholense Boys
- TV Eegedima
- Volleybalvereniging AVC'87
- Badmintonvereniging BATHO
- Gymvereniging Olympia
- Basisscholen
- KMV Concordia.

Bij de verdere uitwerking zullen de betrokken stakeholders actief worden meegenomen. Daarnaast gaan wij het gesprek aan met andere gebruikers van Meuvliet en de turnverenigingen uit de omliggende kernen. Ten slotte starten we een omgevingsdialoog om breed maatschappelijk draagvlak te creëren en input op te halen voor het vervolgproces.

Vervolg

Ruimtelijke procedure

We starten het proces op om te komen tot een concept-omgevingsplan, inclusief het voeren van een omgevingsdialoog. Ons streven is om uiterlijk december 2027 het ontwerp-omgevingsplan ter vaststelling aan te bieden aan uw raad.

VV Tholense Boys

We starten in nauw overleg met de vereniging met de planvoorbereidingen voor het kunstgras op het hoofdveld. Ons streven is om medio 2026 het kunstgras aan te leggen. De aanleg van het 3^e wedstrijdveld vindt plaats na sloop van het Calvin College.

Calvin College

Met het Calvin College maken we afspraken over het bouwheerschap, de ruimtelijke invulling en vormgeving. De doorlooptijd hangt af van de invulling van het bouwheerschap door het Calvin College. Per projectfase vindt afstemming plaats tussen het Calvin College en de gemeente.

MFA

We starten met de eerste planvoorbereidingen: het opstellen van een projectplan, voeren van gesprekken met stakeholders, het opstellen van een Programma van Eisen en aanbesteding van het ontwerpteam (2025-2026)

Daarna doorlopen we de ontwerpfasen (2027-2028) en de aanbestedingsfase (2029). Aansluitend start de realisatiefase (2029-2031).

De genoemde doorlooptijd van de verschillende projectonderdelen zijn indicatief. Gaandeweg het proces zal de planning steeds nauwkeuriger worden. Uw raad zullen wij periodiek informeren over de voortgang en de bijstelling van de planning.

Bijlage(n)

1. Renovatievarianten Meulvliet
2. Haalbaarheidsstudie MFA op locatie Meulvliet; CC op trainingsveld
3. Haalbaarheidsstudie BST en doorkijk toekomstige uitbreidingsmogelijkheden
4. Renovatievarianten CC
5. Ruimtebehoefte en prognose VV TB
6. Ligging 3^e veld VV TB op locatie vml basisscholen
7. Haalbaarheidsstudie combi MFA, CC, VV, TV
8. Haalbaarheidsstudie combi MFA, CC, TV; CC op locatie Meulvliet
9. Haalbaarheidsstudie nieuwbouw CC op gehele trainingsveld
10. Financieel overzicht dekking Maatschappelijke Vastgoed alle kernen
11. Financieel overzicht varianten Tholen