



Fasedocument/ Projectplan Nieuwbouw MFA Meulvliet

Bestuurlijk opdrachtgever:	Burgemeesters en Wethouders
Gedelegeerd opdrachtgever:	P.W.J. Hoek
Ambtelijk opdrachtgever:	C. Meijboom
Opdrachtnemer:	A.M. Cats-van der Klooster
Plaats:	Tholen
Datum:	16-12-2025

Inhoud

1	Inleiding	3
2	Projectdefinitie	3
2.1	Aanleiding	3
2.2	Doelstelling	4
2.3	Projectresultaat.....	4
2.4	Afbakening.....	5
2.4.1	Uitbreiding Brede School Tholen	5
2.4.2	Nieuwbouw Calvin College	5
2.4.3	Velden VV Tholense Boys	5
3	Projectbeheersing	5
3.1	Geld	5
3.1.1	Raming investeringsbedrag	5
3.1.2	SPUK	5
3.1.3	BTW	5
3.1.4	Voorbereidingskrediet.....	5
3.2	Organisatie	5
3.2.1	Externe adviseurs	6
3.2.2	Stakeholders	6
3.3	Tijd	6
3.4	Informatie&Communicatie	8
3.4.1	Besluit gemeenteraad	8
3.4.2	Stakeholders	8
3.4.3	Omgevingsdialoog	8
3.5	Kwaliteit	8
3.5.1	Programma van eisen.....	8
3.5.2	Waterberging	8
3.5.3	Renovatie sporthal	9
3.5.4	Omgevingsplan	9
4	Bijlagen.....	9

1 Inleiding

Naar aanleiding van de Integrale Haalbaarheidsstudie Masterplan Tholen heeft de gemeenteraad op d.d. 9 oktober 2025 besloten 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 3e wedstrijdveld op de huidige locatie van het Calvin College.

Dit document is bedoeld ter afronding van de haalbaarheidsfase voor de beoogde nieuwbouw van de MFA Meulvliet.

2 Projectdefinitie

2.1 Aanleiding

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.

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.

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.

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.

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.

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 kijken 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 tijdswinst, omdat ze niet elke training alles hoeven af te breken.

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.

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.

8. *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.

2.2 Doelstelling

De doelstelling valt onder de doelstelling van het Masterplan Tholen:

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.

2.3 Projectresultaat

Het project dient te resulteren in een nieuwe MFA Meulvliet uitgaande van:

1. Sloop van de huidige grote zaal, foyer en multifunctionele ruimten.
2. Nieuwbouw van:
 - a. Sporthal met 3 zaaldelen en een uitbouw voor het turnen.
 - b. Grote Zaal
 - c. Foyer
 - d. Multifunctionele ruimten
3. Renovatie van de huidige sporthal.
4. Voldoende waterbergingscapaciteit.

2.4 Afbakening

2.4.1 Uitbreiding Brede School Tholen

De uitbreiding van de BST valt niet onder dit projectonderdeel. Momenteel wordt de BST verbouwd en uitgebreid met drie tijdelijke lokalen. Hiervoor is een krediet door de gemeenteraad beschikbaar gesteld. Over toekomstige permanente uitbreiding en het realiseren van drie speellokale in de gymzaal maken we later een keuze in samenhang met de demografische ontwikkelingen, leerlingengroei en de keuzes die we maken bij de bouw van MFA Meulvliet.

2.4.2 Nieuwbouw Calvin College

De nieuwbouw van het Calvin College valt niet onder dit projectonderdeel. Het Calvin College neemt zelf het bouwheerschap op zich voor de realisatie van de nieuwbouw.

2.4.3 Velden VV Tholense Boys

De realisatie van het kunstgras op veld 1 en later de aanleg van veld 3 valt niet onder dit projectonderdeel. De planvoorbereidingen voor de aanleg van het kunstgras zijn inmiddels opgestart.

3 Projectbeheersing

3.1 Geld

3.1.1 Raming investeringsbedrag

De kosten zijn geraamd op:

	m2 bvo	€/m2 bvo	excl BTW	incl BTW
Nieuwe sporthal	2061	€ 3.212,0472	€ 6.619.965,0000	€ 8.010.157,6500
Uitbouw turnen	359	€ 3.853,8459	€ 1.382.837,0000	€ 1.673.232,7700
Renovatie huidige sporthal	1555	€ 2.527,9744	€ 3.931.000,1657	€ 4.756.510,2005
Multifunctionele ruimten	2034	€ 3.540,2342	€ 7.202.110,8400	€ 8.714.554,1164
				€ 0,0000
Subtotalen	6009		€ 19.135.913,0057	€ 23.154.454,7369

Per fase rekent een kostendeskundige het plan door en zal het benodigde investeringsbedrag nauwkeuriger kunnen worden ingeschat. Het uiteindelijke benodigde krediet kan pas worden bepaald aan de hand van de aanbesteding.

3.1.2 SPUK

Via de SPUK-regeling verwachten we een teruggave van circa € 1,4 miljoen. Dit is gebaseerd op de huidige SPUK-regeling en het is nog onbekend of deze regeling wordt voortgezet.

3.1.3 BTW

Met de belastingdienst moeten we afspraken maken over het mengpercentage. Op het gedeelte dat wordt ingezet voor onderwijs kunnen we geen BTW terugvorderen.

3.1.4 Voorbereidingskrediet

Voor de eerste voorbereidingskosten vragen we bij de Voorjaarswijziging 2026 de gemeenteraad een krediet van € 250.000 beschikbaar te stellen.

3.2 Organisatie

Gemeenteraad heeft budgetrecht en neemt het finale besluit over het beschikbaar stellen van een investeringskrediet.

College van burgemeester en wethouders is bestuurlijk opdrachtgever en stelt per fase het fasedocument vast en brengt een voorstel in de gemeenteraad voor het beschikbaar stellen van een investeringskrediet.

Wethouder Gebouwenbeheer is gedelegeerd opdrachtgever, zorgt voor bestuurlijk draagvlak en bereid samen met de projectleider de besluitvorming in het college en de gemeenteraad voor.

Teamleider Openbare Werken is ambtelijk opdrachtgever en zorgt dat projectleider voldoende middelen beschikbaar heeft om invulling aan het project te geven.

Projectleider is ambtelijk opdrachtnemer die het project leidt en zorgt voor:

- Het zorgvuldig doorlopen van alle fasen: Definitiefase, Ontwerpfase (Voorlopig Ontwerp, Definitief Ontwerp, Technisch Ontwerp), Voorbereidings- en realisatiefase en Nazorgfase.
- Het zorgvuldig doorlopen van het proces om per fase tot overeenstemming te komen met de betrokken stakeholders.
- Voorbereiding van besluitvorming in het college en de gemeenteraad.
- Aansturing van interne processen.
- Aansturing van externe adviseurs en aannemers.
- Budgetbewaking.
- Communicatie met alle betrokkenen.

Medewerkers van Teams Samenleving, Middelen, Ruimte en Openbare Werken maken onderdeel uit van de gemeentelijke projectorganisatie.

3.2.1 Externe adviseurs

In de volgende fase huren we een project- en bouwmanager in die expertise heeft op het gebied van de bouw van sporthallen en multifunctionele ruimten.

Zijn eerste taak zal zijn om een Programma van eisen op te stellen. Aan de hand van o.a. dit document kunnen we een aanbesteding doen van het Ontwerpteam.

3.2.2 Stakeholders

Betrokken stakeholders zijn:

- Gebruikers van Meulvliet
- Basisscholen
- Calvijn College
- GGD
- Turnverenigingen uit de andere kernen
- VV Tholense Boys
- TV Egedima

3.3 Tijd

De planning voor alle projectonderdelen van het Masterplan Tholen is als volgt:

Wat	Wie	Wanneer	
Ruimtelijke procedure			
Inhuur RHO adviseurs	Gem	5-1-2026	30-1-2026
Opstellen van een programma van eisen voor Omgevingsplanwijziging	Gem/RHO	2-2-2026	3-4-2026
Voeren van 1e omgevingsdialoog	Gem/RHO	16-3-2026	20-3-2026
1e concept Regels opstellen	Gem/RHO	6-4-2026	15-5-2026
Schrijven van de motivering planwijziging	Gem/RHO	18-5-2026	26-6-2026
1e concept aanbieden aan beleidscollega's, ketenpartners en werkgroep Omgevingswet	Gem/RHO	29-6-2026	3-7-2026
Reactietijd		6-7-2026	18-9-2026
Verwerken reacties	Gen/RHO	21-9-2026	23-10-2026
2e omgevingsdialoog	Gen/RHO	26-10-2026	31-10-2026
Ontwerp omgevingsplanwijziging	Gen/RHO	2-11-2026	11-12-2026
Publicatie	Gen/RHO	14-12-2026	29-1-2027
Behandeling zienswijzen	Gen/RHO	1-2-2027	31-3-2027

Aangepast omgevingsplanwijziging	Gen/RHO	1-4-2027	28-5-2027
Besluitvorming college	Gem	31-5-2027	15-6-2027
Besluitvorming gemeenteraad	Gem	16-6-2027	14-10-2027
Publicatie	Gem	18-10-2027	10-12-2027
Noot: hierna kan er nog beroep worden ingesteld			
VV Tholense Boys			
<i>Kunstgras op hoofdveld</i>			
Staroverleg	RIET/VV	14-11-2025	14-11-2025
Deskresearch en onderzoeken	RIET	10-11-2025	19-12-2025
Vergunningen	RIET	5-1-2026	6-3-2026
Bestek en Tekeningen	RIET	24-11-2025	6-2-2026
2e overleg	RIET/VV/Gem	15-12-2025	19-12-2025
3e overleg	RIET/VV/Gem	26-1-2026	30-1-2026
Directieraming	RIET	26-1-2026	6-2-2026
Gunningsleidraad	RIET/KAREL	19-1-2026	30-1-2026
Aanbesteding	RIET/KAREL	9-2-2026	13-3-2026
Besluitvorming college	Gem	16-3-2026	24-3-2026
Realisatie	Gem	30-3-2026	26-6-2026
<i>Sloop Calvijn College en 3e wedstrijdveld</i>			
Planvoorbereiding en aanbesteding	Gem/KAREL	6-1-2031	19-12-2031
Sloop Calvijn College (na gereedkomen van de MFA/ mits ecologisch kan in die periode)	Gem	5-1-2032	2-4-2032
Aanleg 3e wedstrijdveld	Gem	5-4-2032	2-7-2032
Calvijn College			
Afronden haalbaarheidsfase met projectplan (incl procesafspraken bouwheerschap)	Gem/CC	3-11-2025	19-12-2025
Inhuur externe projectmanager ontwerpproces	CC	3-11-2025	19-12-2025
Opzetten projectorganisatie e.d.	CC	5-1-2026	30-1-2026
Opstellen programma van eisen + kostenraming	CC	9-2-2026	12-6-2026
Afronden PVE met fasedocument	Gem/CC	15-6-2026	26-6-2026
Aanbesteding ontwerpteam	CC	6-4-2026	25-9-2026
Instemming en gunning opdracht ontwerpteam	Gem/CC	14-9-2026	30-9-2025
Structuurontwerp en Voorlopig Ontwerp + kostenraming	CC	1-10-2026	31-3-2026
Afronden VO met fasedocument	Gem/CC	5-4-2027	16-4-2027
Definitief Ontwerp + kostenraming	CC	5-4-2027	30-6-2027
Afronden DO met fasedocument	Gem/CC	5-7-2027	16-7-2027
Technisch Ontwerp + kostenraming	CC	5-7-2027	30-9-2027
Afronden TO met fasedocument	Gem/CC	4-10-2027	29-10-2027
Aanbesteding	CC	5-4-2027	31-12-2027
Afronden aanbesteding met fasedocument en kredietvoting	Gem/CC	3-1-2028	9-3-2028
Bouwvoorbereiding, bouw en inhuizing	CC	13-3-2028	24-8-2029
Start schooljaar	CC	27-8-2029	27-8-2029
MFA			
Afronden haalbaarheidsfase met projectplan	Gem	3-11-2025	30-1-2026
Inhuur externe projectmanager ontwerpproces	Gem/KAREL	2-2-2026	29-5-2026
Opstellen programma van eisen + kostenraming	Gem	1-6-2026	20-11-2026
Afronden PVE met fasedocument	Gem	23-11-2026	18-12-2026
Aanbesteding ontwerpteam	Gem/KAREL	4-1-2027	2-4-2027
Instemming en gunning opdracht ontwerpteam	Gem/KAREL	5-4-2027	30-4-2027
Voorlopig Ontwerp + kostenraming	Gem	3-5-2027	26-11-2027

Afronden VO met fasedocument	Gem	29-11-2027	17-12-2027
Definitief Ontwerp + kostenramng	Gem	3-1-2028	2-6-2028
Afronden DO met fasedocument	Gem	5-6-2028	30-6-2028
Technisch Ontwerp + kostenraming	Gem	3-7-2028	24-11-2028
Afronden TO met fasedocument	Gem	27-11-2028	22-12-2028
Aanbesteding	Gem/KAREL	8-1-2029	1-6-2028
Afronden aanbesteding met fasedocument	Gem	4-6-2029	29-6-2029
Bouw	Gem	2-7-2029	7-7-2031
Inhuizing en ingebruikname	Gem	10-7-2031	19-12-2031

3.4 Informatie&Communicatie

3.4.1 Besluit gemeenteraad

09-10-2025	Gemeenteraad heeft besloten om naar aanleiding van de Integrale Haalbaarheidsstudie Masterplan Tholen 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.
------------	--

3.4.2 Stakeholders

In de haalbaarheidsfase is overleg gevoerd met:

- Binnensportverenigingen van Meulvliet
- Basisscholen
- Calvin College
- VV Tholense Boys
- TV Eegedima

In de volgende fase zal het aantal stakeholders worden uitgebreid; zie 3.2.1.

3.4.3 Omgevingsdialoog

Met omwonenden voeren we een omgevingsdialoog in kader van de wijziging van het Omgevingsplan.

3.5 Kwaliteit

3.5.1 Programma van eisen

In de volgende fase stellen we een Programma van Eisen. Hiervoor gaan we in gesprek met alle stakeholders.

Aanvullend op de haalbaarheidsstudie, onderzoeken we ook of we de GGD kunnen integreren in de MFA Meulvliet, zodat er in de Brede School Tholen meer ruimte ontstaat voor interne uitbreiding.

3.5.2 Waterberging

We hebben nadere studie gedaan waar we de benodigde waterbergingscapaciteit kunnen aanleggen. De waterberging bij Meulvliet moet namelijk grotendeels gedempt worden en er is extra capaciteit nodig omdat de verharding in het gebied in omvang toeneemt.

In het onderzoek hebben we ook gekeken naar de:

1. aanleg van een gezamenlijk entreegebied voor voetbalvereniging, tennisvereniging en het Calvin College;
2. aan- en afvoerroute voor laden en lossen;
3. plannen van Voetbalvereniging Tholense Boys en Tennisvereniging Eegedima.

We hebben een opgave van circa 1.350 m² aan waterberging. Hiervan kunnen we 3 x 300 m² maken bij de MFA; 300 m² onder het entreeplein en 500 m² buiten het plangebied.

De studie is als bijlage toegevoegd.

3.5.3 Renovatie sporthal

In de haalbaarheidsfase hebben we het uitgangspunt genomen om de bestaande sporthal te renoveren. In de volgende fase onderzoeken we of het financieel en exploitatie-technisch gunstiger is om deze sporthal ook te vervangen door nieuwbouw. Voordeel hiervan is dat we dan ook een sporthal met wedstrijdafmetingen en drie zaaldelen kunnen maken.

3.5.4 Omgevingsplan

Om de nieuwbouw mogelijk te maken is er wijziging van het omgevingsplan nodig. Hierbij wordt ook de wijziging meegenomen ten behoeve van de nieuwbouw van het Calvin College.

4 Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Raadsvoorstel
3. Bijlagen raadsvoorstel 1 t/m 11
4. Studie entreeplein, waterberging, bouwka­vel, d.d. 16-12-2025

Tholen, 06-01-2026

P.W.J. Hoek, gedelegeerd opdrachtgever

C. Meijboom, ambtelijke opdrachtgever

A.M. Cats-van der Klooster, opdrachtnemer