

Onderwerp

Realisatie poppodium Merleyn

Opsteller	Pieterneel Blankenstein	Behandeldatum	8 juli 2020
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Samenvatting

Merleyn is een belangrijke schakel in de Nijmeegse popinfrastructuur. Echter, de continuïteit van Merleyn staat onder druk. De huidige locatie aan de Hertogstraat voldoet vanwege geluidsisolatieproblemen niet aan de wettelijke normen. Om deze reden is Merleyn al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting. De gemeente Nijmegen en Stichting Doornroosje zien de locatie aan de Nieuwe Marktstraat als een geschikte locatie voor de vestiging van poppodium Merleyn.

Voorstel

1. De planexploitatie G218 Nieuwe Marktstraat Merleyn en het bijbehorende wijzigingsblad Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP) vast te stellen.

Aanleiding

Merleyn is een belangrijke schakel in de Nijmeegse popinfrastructuur. Echter, de continuïteit van Merleyn staat onder druk. De huidige locatie aan de Hertogstraat voldoet vanwege geluidsisolatieproblemen niet aan de wettelijke normen. Om deze reden is Merleyn al geruime tijd op zoek naar nieuwe huisvesting. Door de gemeente is een locatie aan de Nieuwe Marktstraat in een voormalig pompgebouw van Vitens ten behoeve van waterwinning voorgesteld en besproken. Vitens heeft aangegeven dit pompgebouw niet meer nodig te hebben voor waterwinning en heeft de locatie te koop aangeboden aan de gemeente Nijmegen. Deze locatie maakt onderdeel uit van de strategische opgave transformatie stationsomgeving. De gemeente Nijmegen en Stichting Doornroosje zien de locatie aan de Nieuwe Marktstraat als een geschikte locatie voor de vestiging van poppodium Merleyn. Hiervoor is wel een bestemmingsplanwijziging nodig. Na aankoop wordt gestart met het participatieproces om te komen tot een bestemmingsplanwijziging. Wanneer de bestemming onherroepelijk is gewijzigd, wordt de grond in erfpacht uitgegeven aan Stichting Doornroosje, voor ontwikkeling van het poppodium en het exploiteren daarvan voor de duur van 40 jaar. Stichting Doornroosje zal zorgdragen voor de sloop van het voormalig pomphuisje en vervolgens de nieuwbouw ontwikkelen.

Tussen de gemeente en Vitens is overeenstemming bereikt over de aankoop van het voormalig pompgebouw. Aankoop door de gemeente is pas mogelijk na vaststelling van de planexploitatie G218 door de gemeenteraad.

Beoogde impact

Poppodium Merleyn wordt gehuisvest in een nieuw, modern, duurzaam gebouw dat voldoet aan de wettelijke normen van geluidsisolatie op de plek van het voormalig pompgebouw van Vitens aan de Nieuwe Marktstraat 50-52. Stichting Doornroosje gaat over tot het gedeeltelijk slopen van het voormalig pompgebouw en realiseert een nieuw gebouw waar het poppodium in wordt gevestigd.

Argumenten

1.1 *Continueren bestaan poppodium Merleyn*

De continuïteit van poppodium Merleyn staat onder druk. Het huidige pand voldoet niet meer aan huidige eisen en regelgeving omtrent geluidsisolatie. Het aanpassen van het huidige pand zodat wel aan huidige eisen en regelgeving wordt voldaan, is te kostbaar. Renovatie is duurder dan nieuwbouw. Daarnaast is Merleyn geen eigenaar van het huidige pand aan de Hertogstraat waar het poppodium is gehuisvest.

1.2 *Poppodium Merleyn is een belangrijke schakel in de popketen van Nijmegen*

De gemeente hecht belang aan het voortbestaan van poppodium Merleyn. Merleyn bedient met haar capaciteit van maximaal 200 bezoekers een specifiek marktsegment: lokale talenten, professionele buitenlandse acts die Nederland nog moeten veroveren en acts in nichemarkten. Merleyn heeft daarbij een katalyserende werking op talent- en publieksontwikkeling in de Nijmeegse keten. Het podium zorgt voor een sneeuwbaaleffect richting de grotere podia, dat zich voor de gehele keten uit in hogere bezettingsgraden. Dit geheel van samenhangende schakels (de keten) is zeer efficiënt en financieel zeer profijtelijk. Het is daarom van belang dat Merleyn voor de Nijmeegse popinfrastructuur behouden blijft.

1.3 *De Nieuwe Marktstraat is een geschikte locatie voor het nieuw te bouwen poppodium*

De locatie is, nadat op de bestaande fundering een vrijwel complete nieuwbouw is gerealiseerd, een uitstekende locatie om het poppodium te huisvesten. De nieuwbouw kan vrijstaand en binnen de huidige contouren van het pompgebouw gerealiseerd worden, is goed bereikbaar voor zowel bezoekers, artiesten als de bevoorrading (station en openbaar vervoer op loopafstand), is nabij het centrum gelegen en past binnen de ontwikkeling van het stationsgebied. De realisatie van het poppodium op deze locatie staat de verdere ontwikkeling van het stationsgebied niet in de weg.

1.4 *Het nieuw te bouwen Merleyn voldoet aan de wettelijke normen van geluidsisolatie*

Het nieuw te bouwen poppodium aan de Nieuwe Marktstraat voldoet aan de hedendaagse eisen en regelgeving omtrent o.a. geluidsisolatie. Daarnaast realiseert Stichting Doornroosje de nieuwbouw zo circulair en duurzaam mogelijk als het project het toelaat.

1.5 *Door de erfpachtconstructie behoudt de gemeente Nijmegen zeggenschap over de functie en het gebruik van de locatie*

De aan te kopen locatie valt binnen de transformatie van het stationsgebied en is daarmee strategisch gelegen. Door de grond in erfpacht uit te geven, behoudt de gemeente zeggenschap over de functie en het gebruik van de locatie. Dit is geregeld in de erfpachtovereenkomst.

Kanttekeningen

1. Aangezien in het vigerende bestemmingsplan de locatie niet de juiste bestemming heeft voor de realisatie van het poppodium, is een bestemmingsplanwijziging nodig. Het college heeft zich bereid verklaard om zich - met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden - in te spannen een (gewijzigd) bestemmingsplan

vast te laten stellen dat het mogelijk maakt op de onderhavige locatie een poppodium te realiseren en exploiteren. Mocht het bestemmingsplan niet de status onherroepelijk krijgen, dan wordt de erfpachtovereenkomst ontbonden en moet gekeken worden naar andere ontwikkelmogelijkheden van deze locatie.

2. Door de coronacrisis staat de cultuursector in Nijmegen onder druk. Stichting Doornroosje heeft de financiering rond om de nieuwbouw aan de Nieuwe Marktstraat mogelijk te maken. In de erfpachtovereenkomst is rekening gehouden met de onzekere situatie die nu heerst. Er is een ruimere periode opgenomen voor Stichting Doornroosje om de nieuwbouw voor poppodium Merleyn te realiseren.
3. De erfpachtcanon is marktconform, waarbij rekening is gehouden met het beperkt gebruik door Stichting Doornroosje van deze locatie als poppodium. Het maatschappelijk belang van het behoud van poppodium Merleyn als belangrijke schakel in de Nijmeegse popketen weegt hierbij zwaarder dan het behalen van het maximaal haalbare financiële rendement. De erfpachtcanon overstijgt de jaarlijkse exploitatielasten (kapitaal- en beheerlasten).
4. Mocht poppodium Merleyn onvoldoende van de grond komen en stichting Doornroosje hierdoor het gebruik als poppodium staakt of de erfpachtcanon twee achtereenvolgende jaren niet betaalt dan heeft de gemeente Nijmegen het recht om het erfpachtrecht onder voorwaarden te beëindigen. Het nieuw te realiseren poppodium wordt echter ook zo ontworpen dat het met beperkte ingrepen ook geschikt is te maken voor een ander gebruik. Stichting Doornroosje mag het erfpachtrecht alleen gebruiken voor een poppodium. Een ander gebruik is slechts toegestaan na schriftelijke toestemming van de gemeente, waar alsdan ook nog nadere voorwaarden aan kunnen worden gesteld. Zo behoudt de gemeente Nijmegen zeggenschap over eventuele functiewijziging van de locatie.
5. Mocht de gemeente in verband met herontwikkeling een ander gebruik op de locatie willen, dan is het mogelijk het erfpachtrecht, onder voorwaarden, na 15 jaar te beëindigen. Indien de gemeente de locatie als poppodium daar wil houden en de gemeente het eigendom van de locatie niet wil behouden dan heeft stichting Doornroosje een eerste recht van koop.

Financiën

De door de gemeente te maken kosten worden verantwoord binnen de planexploitatie G218, Nieuwe Marktstraat Merleyn. De kosten omvatten de aankoop van het pand Nieuwe Marktstraat 50-52 met de daarbij behorende kosten (kosten koper) en de kosten van de bestemmingsplanwijziging. Ook de kosten voor het opstellen van de erfpachtovereenkomst, overige plankosten, eventuele onderzoeken en aanpassingen in de openbare ruimte komen ten laste van de planexploitatie. De kosten voor sloop, het bouwrijp maken van de grond en de bouw van het nieuwe poppodium komen voor rekening van Stichting Doornroosje.

Uitgangspunt is dat de verplaatsing van Merleyn naar de Nieuwe Marktstraat voor de gemeente budgetneutraal moet verlopen. Door het uitgeven van de grond in erfpacht aan

Raadsvoorstel

Stichting Doornroosje voor de duur van 40 jaar en het vaststellen van een rendabel krediet, sluit de planexploitatie kostenneutraal. De erfpachtcanon is marktconform waarbij rekening is gehouden met het beperkt gebruik van deze locatie als poppodium.

Vervolg

Na besluitvorming door zowel het college als de raad worden de koopovereenkomst met Vitens en de erfpachtovereenkomst met Stichting Doornroosje gesloten. De omwonenden worden hierover geïnformeerd. Ook wordt gestart met het participatieproces om te komen tot een wijziging van de vigerende bestemming. Hierbij wordt de buurt actief betrokken. Juridische levering van het perceel van Vitens aan de gemeente Nijmegen zal in het derde kwartaal van dit jaar plaatsvinden. Na het onherroepelijk worden van het gewijzigde bestemmingsplan, zal het erfpachtrecht worden gevestigd ten behoeve van Stichting Doornroosje en zal de afdeling VSA de erfpachtovereenkomst in opdracht van afdeling cultuur gaan beheren. Dekking daarvan wordt gevonden in een nader vast te stellen rendabel krediet, dat alsdan ter besluitvorming aan ons college wordt voorgelegd. Dit rendabel krediet is haalbaar op basis van de marktconforme erfpachtcanon.

Bijlagen

1. Collegevoorstel met bijbehorende bijlagen
2. Planexploitatie G218 Nieuwe Markstraat Merleyn en het bijbehorende Wijzigingsblad Voortgangsrapportage Grote Projecten (VGP)