

Onderwerp

Ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving - 4 (Nieuwe Marktstraat 52, poppodium)

Opsteller	Martijn-Floris Jansen	Behandeldatum	29 maart 2022
Programma	Wonen en Stedelijke ontwikkeling	Status	Openbaar
Portefeuillehouder	N.P. Vergunst		

Advies

Het ontwerpbestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving – 4 (Nieuwe Marktstraat 52, poppodium) vrijgeven voor terinzagelegging overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het bestand NL.IMRO.0268.BP5504-ON01 met bijbehorende bestanden.

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. De gemeente Nijmegen en Stichting Doornroosje zien de locatie aan de Nieuwe Marktstraat als een geschikte locatie voor de vestiging van poppodium Merleyn. Op 8 juli 2020 heeft de raad ingestemd met het raadsvoorstel 'Realisatie poppodium Merleyn' waarna de aankoop van het voormalig pompgebouw van Vitens aan de Nieuwe Marktstraat is geformaliseerd met als uitgangspunt de realisatie van poppodium Merleyn. Daarnaast is de motie 'De juiste toon bij inwonersparticipatie voor nieuwbouw Merleyn' aangenomen. In navolging op het raadsbesluit heeft het college op 12 januari 2021 het participatieprocesplan (met bijbehorende raadsinformatiebrief) vastgesteld. Het participatieproces is op 5 november 2020 van start gegaan met een algemene digitale informatieavond en in maart 2022 tot een afronding gekomen. Het participatieproces, de reguliere en aanvullende onderzoeken wijzen uit dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de komst van Merleyn.

Beoogde impact

Deze bestemmingsplanherziening maakt het planologisch mogelijk om op de locatie aan de Nieuwe Marktstraat een poppodium met bijbehorende voorzieningen of kantoren te realiseren.

Dit voorstel staat in relatie tot de doelenboom, programma Wonen en stedelijke ontwikkeling:

Ambitie: We zijn een aantrekkelijke stad om te wonen, met goede werklocaties, openbare ruimtes en voorzieningen.

Doel: We behouden en versterken de ruimtelijke kwaliteit van onze stad, door zorg te dragen voor een goede ruimtelijke ordening.

Activiteit: We maken bestemmingsplannen en handhaven die (inclusief kosten juridische procedures).

Argumenten

1.1. Deze bestemmingsplanherziening maakt het mogelijk een poppodium of kantoren te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan maakt het niet mogelijk een poppodium of kantoren op deze locatie te realiseren. 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 zo ontworpen dat het met beperkte ingrepen ook geschikt is te maken voor de vestiging van kantoren.

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 250 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 bestemmingsplanherziening houdt rekening met de gevolgen voor het klimaat

In het ontwerp is rekening gehouden met een laag van 1,5m grond op het dak. Hierdoor ontstaat een groen dak, wat bijdraagt aan de waterberging en de biodiversiteit. Het groendak houdt het water langer vast, waardoor bij piekbuien minder druk ontstaat op de openbare ruimte en op het riool. Daarnaast trekt het groendak insecten en andere dieren aan, zoals vogels. Stichting Doornroosje realiseert de nieuwbouw aansluitend bij de ambities van de gemeente Nijmegen zo circulair en duurzaam mogelijk.

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

Uit de twee geluidsonderzoeken komt naar voren dat het nieuw te bouwen poppodium aan de Nieuwe Marktstraat voldoet aan de hedendaagse eisen en regelgeving omtrent o.a. geluidsisolatie.

1.5. Stikstof is geen knelpunt

Er is voldoende aannemelijk gemaakt dat significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied (Rijntakken e.a.) op voorhand kunnen worden uitgesloten..

1.6. Het bestemmingsplan voldoet aan de raadsnotie "Schuif kleine marterachtigen nergens onder de grond"

Het plangebied heeft mogelijk een functie als verblijfplaats voor de steenmarter, maar heeft géén functie als vaste rust- en verblijfplaats voor andere beschermde soorten grondgebonden zoogdieren zoals kleine marterachtigen. Het gebied is te open, er zijn weinig schuilplaatsen en ligt geïsoleerd van andere leefgebieden.

1.7. Het bestemmingplan borgt een aantal zorgen die naar voren zijn gekomen tijdens de inspraak en het participatieproces

Voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is als extra stap het participatieproces doorlopen zoals omschreven in het participatieprocesplan dat is vastgesteld door het college. Dit proces is door de raad gevolgd. Alle adressen in een ruim verspreidingsgebied rondom de Nieuwe Markstraat 50-52 zijn uitgenodigd om deel te nemen aan een digitale informatieavond op 5 november 2020 en plaats te nemen in de klankbordgroep. Naast de uitnodiging op adres is in een aantal (woon)complexen een poster opgehangen met de uitnodiging. Dit heeft geresulteerd in een klankbordgroep met een vertegenwoordiger van Wibeco, het gemeentelijk gymnasium en drie bewoners. Alle deelnemers van de klankbordgroep hebben aangegeven voor hun individuele belang deel te nemen aan het participatieproces.

In totaal zijn er tijdens het klankbordgroepoverleg 9 overleggen georganiseerd met de klankbordgroep en/of de wethouder en heeft er ook een locatiebezoek plaatsgevonden bij het voormalig pompstation. In de klankbordgroep zijn de zorgen die de leden hebben over de komst van het poppodium opgehaald en besproken. Voor die zorgen waar nader onderzoek nodig was, is een onderzoek uitgevoerd. Klankbordgroepleden hebben meegedacht over de benodigde onderzoeksvragen. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een onderzoek verkeersstromen en een aanvullend akoestisch onderzoek. We zijn het niet op alle fronten eens geworden. De belangen en verwachtingen van de nieuwe situatie verschillen.

De reguliere en aanvullende onderzoeken wijzen uit dat voldaan kan worden aan de wettelijke normen en dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening met de komst van Merleyn naar de Nieuwe Markstraat 50-52. Een overzicht van de besproken zorgen gedurende het participatieproces met de daarbij behorende beheersmaatregelen is bijgevoegd.

Alle verslagen en de besproken documenten tijdens het participatieproces zijn gepubliceerd op de participatiewebsite mijnwijkplan ([Nijmegen.nl/nieuwemarktstraat](https://nijmegen.nl/nieuwemarktstraat)). Nu het participatieproces voorafgaand aan de formele bestemmingsplanprocedure is afgerond, volgt een evaluatie van participatieproces. De planning is dat de evaluatie gereed is voordat het bestemmingsplan wordt behandeld in de raad.

Kanttekeningen

De gemeente en de klankbordgroep zijn het niet op alle punten eens geworden gedurende het participatieproces. Ook is tijdens het proces geconstateerd dat niet alle zorgen van de omwonenden planologisch kunnen worden weggenomen. Het betreft o.a. zorgen over geluidshinder buiten het gebouw door bezoekers van Merleyn en zorgen over hinder zoals wildplassen, afval, fietsparkeren. De klankbordgroep geeft aan dat als Merleyn er komt ze een buurtbeheerovereenkomst zien als middel om deze zorgen een plek te geven waarbij door zowel gemeente, Merleyn als de klankbordgroep onderkennen dat geen garanties kunnen worden gegeven dat eventuele hinder volledig kan worden uitgesloten. De gemeente en Merleyn verkennen met de buurt of over deze zorgen beheerafspraken kunnen worden vastgelegd in een buurtbeheerovereenkomst. Hierin maakt de buurt (in de vorm van professionele partijen waaronder Vve's, Vesteda, wibeco en Gymnasium) afspraken met Merleyn over het voorkomen en het aanpakken van eventueel ontstane

hinder onder andere van geluid van bezoekersstromen bij aankomst en vertrek, rokende bezoekers, wildplassen, afval en fietsparkeren buiten de daarvoor bestemde rekken.

Financiën

De betreffende locatie is eigendom van de gemeente Nijmegen. De grondexploitatie bevat de beëindiging van de pacht, de inrichting van de nieuwe openbare ruimte en de gemeentelijke plankosten. Dekking vindt plaats door een bijdrage vanuit de gemeente Nijmegen. Derhalve kan gesteld worden dat de bestemmingsplanherziening financieel-economisch uitvoerbaar is. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd en daarom hoeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Vervolg

De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zal gedurende 6 weken plaatsvinden en op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt in de Staatscourant. De gemeente zal een inloop organiseren voor de omgeving. De omgeving wordt hierover per brief geïnformeerd. Het plan zal in te zien zijn bij de informatiebalie in de Stadswinkel van de gemeente Nijmegen. Verder is het bestemmingsplan ook te zien op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Naast de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, gaan we het participatieproces evalueren en starten de gemeente en Merleyn het proces op om te komen tot een buurtbeheerovereenkomst.

Bijlage(n)

Bestemmingsplan Nijmegen Centrum - Stationsomgeving – 4 (Nieuwe Marktstraat 52, poppodium): bestaande:

1. Regels en Toelichting
2. Verbeelding
3. Bijlagen bij de toelichting (onderzoeksrapporten)
4. Overzicht opgehaalde zorgen klankbordgroep met de daarbij behorende beheersmaatregelen