

2022-1108 Update 3 potentiële locaties Merleyn

Inleiding

Na het mislukken van het realiseren van Merleyn in twee projecten van Dornick B.V. is in 2015 een scan gemaakt van andere potentiële locaties voor poppodium Merleyn. Dit is in opdracht van Stichting Doornroosje gedaan door CB advies & projecten. De scan is gebeurd aan de hand van basisinformatie van de Gemeente Nijmegen (Ewald van Petersen) en van Makelaarskantoor Strijbosch Thunnissen (Derek Verlee en Pim van Os). Het zoekgebied van de scan was primair Nijmegen centrum (binnen de singels) en secundair de rand daaromheen. Het zoekproces heeft de volgende tabel opgeleverd:

	Locatie	periode	opper vlakte	bereikbaarheid bezoekers	logistiek intern	logistiek extern	geluids isolatie	geluids overlast omgeving	financieel haalbaar	beschikbaarheid	Conclusie
1	Hertogstraat 13-17: uitbreiding 9 (achter)	2008									Geen overeenstemming met eigenaar
2	Hertogstraat 13-17: uitbreiding 19	2009									Geen overeenstemming met eigenaar
3	Intersport (Bloemerstraat/Plein 1944)	2012-2014									uitgebreid onderzocht
4	Oude pand Cinemarienburg	2014-2015									uitgebreid onderzocht
5	Hertogstraat 75	2015									
6	Marienburgstraat 59-63	2015									
7	Grote Markt 19 hoek Stikke Hezelstraat	2015									
8	Sint Anthonisplaats 15	2015									
9	Broerstraat 70 (boven Kruidvat)	2015									
10	Stationsplein 26	2015									kantoorbestemming
11	Tweede Walstraat 167-171	2015									Calypso/Casino
12	Derde Walstraat 98-100	2015									
13	Derde Walstraat 103-111	2015									
14	Vismarkt 7	2015									voorheen Humphry's
15	Waalakade 67	2015									voorheen Gaucho's
16	Ganzenheuvel 56	2015									
17	Papengas 8	2015									
18	Vitens Nieuwe Marktstraat	2016-2020									uitgebreid onderzocht

Locaties 5 t/m 17 waren onderdeel van het locatie-onderzoek 2015 (uitgevoerd door Doornroosje m.m.v. gemeente en Strijbosch Thunnissen)

Niet acceptabel te maken
 Wellicht acceptabel te maken
 Acceptabel
 Niet aan gerekend

Hieronder worden de locaties en de afwegingen nader toegelicht. Daarbij is het van belang om te weten dat het realiseren van een zogenaamde 'box-in-box' constructie essentieel is om de directe geluidsoverlast naar de belendingen te voorkomen. De spouw tussen de buiten- en binnendoos netto moet minimaal rond de 70 cm zijn, dat geldt verticaal en horizontaal.

Toelichting per locatie

01 Hertogstraat 13-17 met een uitbreiding aan de achterzijde van Hertogstraat 9

Vanaf het moment dat Doornroosje Twee Merleyn overnam (2008) heeft zij geprobeerd met de eigenaar van het pand van Merleyn (Hertogstraat 13-17) overeenstemming te bereiken over aanpassingen en mogelijke uitbreidingen van het pand. Al snel bleek de eigenaar niet bereid tot verkoop, dan wel medewerking. De nadien uitgevoerde aanpassingen aan Hertogstraat 13-17 zijn grotendeels op kosten van Doornroosje Twee uitgevoerd.

02 Hertogstraat 13-17 met Hertogstraat 19

Het zelfde gold voor de mogelijke uitbreiding met Hertogstraat 19. Daar wilde ook de eigenaar van Hertogstraat 19 niet aan meewerken (2009).

03 Intersport (Bloemerstraat hoek Doddendaal (2012-2014))

In 2012 is in samenwerking met ontwikkelaar Dornick B.V. onderzocht of Merleyn in de te maken kelder van het nieuwbouwproject een plaats zou kunnen vinden. Met Flow Architects (Sven Dyckhoff) zijn de plantechische mogelijkheden uitgewerkt. Het programma dat op de locatie gerealiseerd moest worden maakt dat het verkeersknooppunt op de begane grond te complex werd. Ook de extra voorzieningen voor de geluidsisolatie maakten dat Dornick uiteindelijk afzag van de mogelijkheid om Merleyn daar te realiseren.

04 Cinemariënborg (hoek Mariënborg/Klein Mariënborg (2014-2015))

Toen duidelijk werd dat Intersport als locatie af zou vallen heeft Dornick B.V. aangeboden om te onderzoeken in hoeverre Merleyn gerealiseerd zou kunnen worden op de begane grond van het pand Cinemariënborg. Ook dit is in samenwerking met Flow Architects onderzocht. Uiteindelijk bleek realisatie van Merleyn op de begane grond ten koste te gaan van een hele verdieping woningen daarboven en daarmee financieel niet haalbaar.

05 Hertogstraat 75

- Eigenaar: Malant BV (Ferdinand Antheunis) In portefeuille Strijbosch T.
- Meest recent gebruik: tapijthandel
- Geen horecabestemming, ondersteunend (maatschappelijk/cultureel) wel
- Staat leeg (er zit nu weer een interieurbedrijf)
- Betreft 1.000 m2. Pand loopt door naar achterzijde Derde Walstraat.

Strijbosch vraagt naar vrije hoogte en interesse van eigenaar. Resultaat: negatief (niet beschikbaar en geen box-in-box mogelijk)

06 Mariënborgsestraat 59-65

- Eigenaar: Peter Vos
- Meest recent gebruik: garage/autohandel
- Geen horecabestemming, ondersteunend (maatschappelijk/cultureel) wel
- Eigenaar wil bedrijf beëindigen en verkopen

Inschatting is dat er onvoldoende uitbreiding mogelijk is op de begane grond en de noodzaak om op de verdiepingen woningen te realiseren maakt realisatie van Merleyn financieel niet mogelijk om dezelfde redenen als bij project 4, Cinemariënborg.

07 Grote Markt 19/Stikke Hezelstraat

- Meest recent gebruik: gecombineerd (o.a. snackbar/bankkantoor)
- Staat deels leeg

Betreft (her)ontwikkeling van woningen met 70m2 horecabestemming. Op deze locatie is het programma van eisen van Merleyn niet te realiseren (zowel oppervlakte als logistiek intern en extern).

08 Sint Antheunisplaats 15

- Eigenaar: Malant BV (Ferdinand Antheunis) In portefeuille Strijbosch T.
- Panddeel boven kelder
- Meest recent gebruik: restaurant (Odessa). Onderliggende kelder Old Cave
- Horecabestemming
- Panddeel boven kelder staat leeg

Strijbosch is de kenmerken van het panddeel nagegaan. De verdiepingshoogte maakt voldoende geluidsisolatie (box-in-box) onmogelijk. Logistiek zowel intern als extern is moeilijk. De locatie ligt te dicht bij woningen wat tot overlast kan leiden.

09 Broerstraat 70 (boven Kruidvat)

- Eigenaar: Dornick BV
- Meest recent gebruik: n.b. Staat mogelijk leeg.

Locatie op 1-hoog zonder lift, dus niet rolstoeltoegankelijk; logistiek intern en extern moeilijk en de benodigde geluidsisolatie (box-in-box) niet te realiseren. Valt daarom af.

10 Stationsplein 26

- Eigenaar: moet achterhaald
- Meest recent gebruik: kantoor stadsregio + bewoning
- Geen horecabestemming; ondersteunend (maatschappelijk/cultureel) wel
- staat leeg

Strijbosch meldt dat het pand wordt doorontwikkeld als kantoor.

11 Tweede Walstraat 167-171

- Eigenaar: moet achterhaald
- Meest recent gebruik: casino
- Horecabestemming
- staat leeg

Gaat om 240 m2 met een beperkte verdiepingshoogte waarin geen box-in-box gerealiseerd kan worden. Valt om die reden af.

12 Derde Walstraat 98-100

- Eigenaren: moeten achterhaald
- Meest recent gebruik: theater en winkel
- Horecabestemming?
- Theater komt leeg

Theater meet op maaiveld 80 m2, rest op verdieping en zolder. Binnen die oppervlakte is het programma van Merleyn niet te realiseren. Ook voor deze locatie is de realisatie van een box-in-box moeilijk en reduceert de oppervlakte nog verder. Logistiek intern scoort negatief. Valt om deze redenen af.

13 Derde Walstraat 111-103

- Eigenaren: moeten achterhaald

Grove inschatting is dat er onvoldoende ruimte op de begane grond beschikbaar is en de verdiepingshoogte maakt het realiseren van een box-in box niet mogelijk. Valt om die reden af.

14 Vismarkt 7

- Eigenaar: moet achterhaald
- Meest recent gebruik: restaurant (Humphries)
- komt leeg

Bovenliggend woningen, te weinig verdiepingshoogte voor een box-in-box, logistiek extern is moeilijk. Valt om die reden af.

15 Waalkade 67

- Eigenaar: moet achterhaald
- Meest recent gebruik: restaurant (Gaucho's)
- staat leeg

Pand zou qua oppervlakte kunnen maar heeft veel niveauverschillen waardoor de logistiek zowel intern als extern negatief beoordeeld wordt. Door de bouwconstructie is het realiseren van een box-in-box niet mogelijk.

16 Ganzenheuvel 56

- Eigenaar: Gemeente Nijmegen
- Meest recent gebruik: zalencentrum (Forum Ganzenheuvel)
- staat leeg

Gebouw kent meerdere functies waar Merleyn dan tussen moet passen. Gebouw is logistiek erg ingewikkeld. Goede geluidsisolatie (box-in-box) is niet mogelijk. Daarbij is het pand is te groot voor Merleyn alleen. Valt derhalve af.

17 Papengas 8

- Eigenaar: Dornick BV (Ton Hendriks)
- Meest recent gebruik: zalencentrum
- tijdelijke verhuur

De eigenaar ziet geen perspectief voor Merleyn op deze locatie. Dornick weet gezien de ervaringen op Intersport (3) en Cinemariënborg (4) waarover hij praat.

18 Nieuwe Marktstraat (Vitens)

Op deze locatie is het programma van Merleyn optimaal te realiseren. Aandacht blijft noodzakelijk op overlast voor de omgeving.