

Raadsvoorstel en besluitnota

Onderwerp

Durghorst Fase II

Gevraagd besluit

- 1) Akkoord te gaan met de realisatie van 'de Nieuwe Pelikaan' (werktitel) binnen het project Durghorst Fase II, zijnde een innovatieve cultureel-maatschappelijke voorziening aan het Durghorstplantsoen in Krommenie in de vorm van een buurthuis met cultuurzaal, totaal groot circa 1.129m² (BVO) met een bruto investering van € 7 mln, in combinatie met de bouw van circa 44 betaalbare woningen door Parteon.
- 2) Akkoord te gaan de financiële consequenties van beslispunt 1 te dekken voor € 3,5 mln. uit het investeringsfonds (en hiermee vrij te geven), € 0,4 mln. uit de Woningbouwimpuls (WBI) en voor het restant € 2,9 mln. via kostprijsdekkende (ver)huur, uitgaande van een bijdrage van € 0,2 mln. van de Stichting Pelikaan.

Geheimhouding op grond van de Gemeentewet

Openbaar

(Correctief) referendum

Dit besluit is niet spoedeisend en daarmee wordt dit besluit niet eerder uitgevoerd/verder behandeld dan drie weken nadat de Raad het besluit heeft genomen.

Kernverhaal

Sinds 2019 werkt de gemeente met Parteon en de Pelikaan aan een gebiedsontwikkeling op het Durghorstplantsoen in Krommenie, ook wel bekend als Durghorst Fase II. Op de huidige locatie van de Pelikaan aan de Kervelstraat is woningbouw voorzien. De ontwikkeling aan het Durghorstplantsoen heeft als doel om zowel de cultureel-maatschappelijke voorzieningen als het woningaanbod van Krommenie te versterken en uit te breiden.

In Durghorst Fase II wordt ingezet op de realisatie van circa 44 huurwoningen door Parteon én een cultureel-maatschappelijke voorziening door de gemeente. Die voorziening, bekend onder de werktitel 'de Nieuwe Pelikaan', is met de aanwezigheid van een cultuurpodium een innovatief concept voor een 'buurthuis nieuwe stijl'. Toekomstgericht met faciliteiten en programmering op het gebied van ontmoeting én cultuur. En met bijzondere aandacht voor o.a. jeugd en jongeren. Deze verbreding en verdieping vergroot het maatschappelijk rendement en de levensvatbaarheid en toekomstbestendigheid van de Pelikaan.

Het 'buurthuis nieuwe stijl' levert efficiency- en financiële voordelen op, maar is vooral inhoudelijk interessant. De voorziening brengt ontmoeting en verbinding tussen verschillende doelgroepen en oude en nieuwe bewoners op gang. Dat wordt duurzaam aangevlogen met de inzet van een programmamaker die zowel bestaande (buurthuis)activiteiten en -initiatieven faciliteert, als nieuwe culturele en maatschappelijke initiatieven en activiteiten aanjaagt en ontwikkelt. Bijvoorbeeld schoolvoorstellingen, repetities van lokale amateurverenigingen, dj-workshops, buurtmaaltijden en andere activiteiten voor een breed scala aan doel- en leeftijdsgroepen. 'De Nieuwe Pelikaan' kan op die manier een goede rol spelen bij het tegengaan van eenzaamheid. Culturele activiteiten brengen het onderling gesprek op gang, zorgen voor ontspanning en trots op de wijk, stimuleren de participatie en de (talent)ontwikkeling van de jeugd.

De behoefte aan een plek en podium voor cultuur in Noord werd al in 2019 onderschreven en met de toevoeging van circa 5000 woningen in MAAK.Noord in de periode tot 2030 neemt die behoefte alleen maar toe. Stichting De Pelikaan is de beoogde exploitant van deze voorziening. Met hen is gewerkt aan een passend programma van eisen. 'De Nieuwe

Pelikaan' is voor nu de werktitel; samen met de stichting zullen we kijken wat een pakkende nieuwe naam kan worden.

Een eerste opzet van het plan kon in 2021 op onvoldoende draagvlak van direct omwonenden rekenen. Zorgen werden geuit over met name mobiliteit (verkeer en parkeren) én bouwhoogte. Vanuit een gezamenlijke oproep door Parteon en gemeente is vervolgens het Adviesteam Durghorst gevormd door twaalf omwonenden. Zij hebben zich in 2022 gebogen over de plannen. Dat heeft geleid tot aandachtspunten voor de verdere uitwerking én extra onderzoek naar een haalbare parkeeroplossing. Voor de gemeente, Parteon en de Pelikaan was het daarnaast van belang om goed inzicht te krijgen in de financiële consequenties van de ontwikkeling.

Inmiddels is er sprake van een haalbare parkeeroplossing, een beter passend bouwplan én is er sprake van een financieel onderbouwd verhaal. Daarom kan er nu een definitief besluit worden genomen over de realisatie van Durghorst Fase II.

Aanleiding

In 2019 is een verkenning gedaan naar de gewenste culturele en maatschappelijke voorzieningen in Zaanstad-Noord. Daaruit is gebleken dat de locatie Durghorstplantsoen, in combinatie met de al bestaande woningbouwplannen van Parteon, het meest geschikt is voor een nieuw buurthuis met daarin een cultuurzaal. Een dergelijke voorziening kan op draagvlak rekenen van de culturele en maatschappelijke organisaties in Zaanstad.

In 2020 heeft ons college, na een positieve zienswijze van uw raad, besloten om de plannen voor Durghorst Fase II verder uit te werken. Op verzoek van de gemeente heeft Parteon de bestaande woningbouwplannen geparkeerd en met de gemeente én de Pelikaan gewerkt aan een plan waarin woningbouw wordt gecombineerd met 'de Nieuwe Pelikaan'. Gedurende die uitwerking is het plan op advies van een aantal omwonenden aangepast en heeft er onderzoek plaatsgevonden ten behoeve van een haalbare parkeeroplossing.

Daarnaast heeft ons college in 2021 besloten de verantwoordelijkheid voor de realisatie van 'de Nieuwe Pelikaan' te willen nemen als gemeente. Het definitief nemen van die verantwoordelijkheid vraagt om duidelijkheid in de financiële consequenties van de ontwikkeling en exploitatie van de voorziening. Die duidelijkheid kan nu worden gegeven.

Beoogd resultaat

Het voorgestelde besluit draagt bij aan:

1. een voortzetting en versterking van buurthuis de Pelikaan in een nieuw jasje;
2. ruimte voor culturele en buurthuisactiviteiten in Zaanstad-Noord, voor een breed scala aan doelgroepen;
3. een leefbare stad met meer diversiteit in het woningaanbod en een betere doorstroming op de woningmarkt, door de nieuwbouw van 44 betaalbare huurappartementen. Het opent ook de deur voor het ontwikkelen van extra woningen in Krommenie op de huidige locatie van de Pelikaan;
4. een leefbare stad door een woningbouwplan uit te voeren met aandacht voor een kwalitatief goede, groene en klimaatadaptieve openbare ruimte. En zo te werken aan een leefgebied, waar het prettig werken, wonen en verblijven is. Onder meer door niet onnodig veel parkeerplaatsen aan te leggen;
5. een gezonde stad met brede welvaart door te investeren in de kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen. Het versterkt de maatschappelijke kracht in Krommenie, door in te zetten op maatschappelijke voorzieningen, sociale verbondenheid en prettige, toegankelijke openbare ruimten;
6. een evenwichtige stad door een "buurthuis nieuwe stijl" te creëren. De innovatieve combinatie met het cultuurpodium maakt het buurthuiswerk professioneler en minder

kwetsbaar, zodat er ook op de langere termijn sprake is van een ontmoetingsplek in de wijk;

7. een welvarende stad door culturele instellingen te spreiden over de stad en daarmee cultuur voor meer inwoners op loopafstand bereikbaar te maken en houden, passend bij de groei van de stad.

Kader

Het voorgestelde besluit is de uitkomst van een reeks aan eerder genomen besluiten. De meest relevante zijn de navolgende:

Reeds op 20 december 2007 verkocht de gemeente de huidige locatie van de Pelikaan aan de Kervelstraat aan Parteon met het oog op woningbouw door Parteon. Deze verkoop vond plaats op basis van een besluit van uw raad van 29 november 2007 [Z/2007/71814].

Op 21 april 2020 [2020/3499] heeft ons college, na een positieve zienswijze van uw raad, besloten om de plannen voor Durghorst Fase 2 verder uit te werken. De circa 44 woningen van Parteon en de cultureel-maatschappelijke voorziening vormen de afronding van het Durghorstplantsoen.

Op 14 oktober 2021 [2021/13342] heeft uw raad het perspectief MAAK.Noord 2040 vastgesteld. Het gebiedsperspectief biedt een koers voor ruimtelijke plannen en geeft richting aan de ambities om de woon- en leefkwaliteit te verbeteren. Centraal in het Perspectief staat het versterken van de kernen door onder meer het toevoegen van woningen, het verbeteren van de openbare ruimte en het vergroten van de maatschappelijke kracht.

Op 16 november 2021 [2021/26393] heeft ons college ingestemd met de intentie om 'de Nieuwe Pelikaan' aan het Durghorstplantsoen in gemeentelijk eigendom te nemen en te exploiteren [2021/26393]. Dat collegebesluit is tot stand gekomen in nauw overleg met Parteon en de Pelikaan.

Op 14 maart 2023 [2022/20889 en [2022/21973] is ons college akkoord gegaan met de RIB Investeringsagenda Maatschappelijke Voorzieningen, waarin 'de Nieuwe Pelikaan' aan het Durghorstplantsoen is opgenomen als project.

Op 20 juni 2023 [7521604] is uw raad – in het kader van de Voorjaarsnota 2023-2027 – akkoord gegaan met de verhoging van de reservering voor 'de Nieuwe Pelikaan' vanwege de stijging van geraamde bouwkosten en de contractuele bijdrage aan Parteon in de onrendabele top. Het betreft een reservering waarvoor uw raad een kredietaanvraag van ons college dient te ontvangen.

Op 26 september 2023 [7893974] heeft ons college, na een positieve zienswijze van uw raad, de Strategie MAAK.Noord vastgesteld. In die Strategie wordt aangegeven dat op de locatie Durghorst 44 woningen in combinatie met voorzieningen worden voorzien met een geplande realisatie in de periode 2025 - 2030.

Argumenten en afwegingen

1. "de Nieuwe Pelikaan" vormt een sterke maatschappelijke voorziening in Krommenie. *Het 'buurthuis nieuwe stijl' vormt een inhoudelijk sterke voorziening door kruisbestuiving en multifunctionaliteit.*
2. "de Nieuwe Pelikaan" versterkt de Zaanse cultuurinfrastructuur. *De toevoeging van faciliteiten voor het maken en beleven van cultuur in combinatie met een programmamaker om aan te jagen en te faciliteren, is een toevoeging aan de cultuurinfrastructuur in Zaanstad en meer specifiek Zaanstad-Noord. Het draagt bij aan een evenwichtiger verdeling van het cultuuraanbod. De programmamaker gaat -*

al voordat het gebouw is gerealiseerd - actief in gesprek met bewoners en het sociale, maatschappelijke en culturele domein om te kijken wat de behoefte is en hoe de "nieuwe Pelikaan" hierin kan voorzien.

3. "de Nieuwe Pelikaan" zorgt voor een toekomstbestendige maatschappelijke voorziening.
In de exploitatie van de innovatieve combinatie wordt rekening gehouden met meer betaald beheer. Die professionaliseringsslag maakt het buurthuisbestuur minder kwetsbaar en het bestaan van de maatschappelijke voorziening voor Krommenie meer toekomstbestendig. Het voorgestelde besluit biedt toekomstperspectief voor de Pelikaan.
4. "de Nieuwe Pelikaan" vormt een kostenefficiënte maatschappelijke voorziening door combinatiegebruik.
Door de innovatieve combinatie ontstaan efficiency voordelen: gedeeld gebruik van ruimtes én meer benuttingsmogelijkheden voor vele soorten activiteiten, op alle dagen en tijden. Ook in beheer en logistiek is een gebouw- en organisatie integratie voor de hand liggend.
5. Een kredietbesluit voor de realisatie van "de Nieuwe Pelikaan" leidt tevens tot de toevoeging van circa 44 woningen aan de woningvoorraad door Parteon.
Parteon was eerder al voornemens appartementen te realiseren op de betreffende locatie in combinatie met een "klassiek" buurthuis. Op verzoek van de gemeente heeft Parteon die plannen gestaakt door de gemeentelijke wens om een culturele voorziening toe te voegen aan het project. Het voorgestelde besluit leidt ertoe dat er op deze locatie alsnog op korte termijn betaalbare woningen worden toegevoegd. De woningen zijn bestemd voor ouderen, waarmee de doorstroming op de woningmarkt wordt gefaciliteerd. Bovendien opent het de deur voor een woningbouwontwikkeling op de huidige locatie van de Pelikaan aan de Kervelstraat.

Draagvlak

In 2021 is het eerste plan voor Durghorst Fase II gepresenteerd aan de omgeving. Voor dat plan blijkt op dat moment onvoldoende draagvlak te bestaan. De zorgen die werden geuit richtten zich onder meer op vermeende waardevermindering van de bestaande woningen, vrees voor overlast gerelateerd aan de cultureel-maatschappelijke voorziening, een verhoogde parkeerdruk en de als te hoog beschouwde hoogte van 5 bouwlagen (bouwhoogte circa 17 meter). Gelet op de geuite zorgen is het plan aangepast, waarbij met name de geringere bouwhoogte een opvallende wijziging betreft (een getrapte bouw in 3 én 4 bouwlagen in plaats van 5 bouwlagen).

Adviesteam Durghorst

Twaalf omwonenden, verenigd in het Adviesteam Durghorst, hebben zich in 2022 gebogen over de gewijzigde plannen.

Het adviesteam heeft een aantal aandachtspunten benoemd (zie bijlage 1). Een aantal van die aandachtspunten wordt niet meegenomen in de verdere planuitwerking, andere aandachtspunten worden wel meegenomen in het verdere proces. Het adviesteam is overigens niet unaniem in de aandachts- c.q. standpunten. Soms betreft het een punt van één lid of enkele leden van het adviesteam.

Na het advies van het adviesteam is met name gestudeerd op het onderdeel 'parkeren' en hebben parkeertellingen plaatsgevonden om tot een objectief beeld van de situatie te komen. Dat is uitgemond in een positief juridisch advies van een externe deskundige op de beoogde parkeeroplossing.

Parteon en de Pelikaan

Daarnaast heeft intensief overleg plaatsgevonden met o.a. Parteon en de Pelikaan om de financiële consequenties inzichtelijk te maken qua investering én exploitatie. Gemeente, Parteon en de Pelikaan zijn het eens over de uitgangspunten voor de realisatie van "De Nieuwe Pelikaan" in combinatie met de bouw van circa 44 betaalbare huurwoningen door Parteon (zie ook bijlagen 2 en 3). Conform die uitgangspunten is Parteon verantwoordelijk voor het bouwrijpmaken en de gemeente voor het woonrijp maken (lees: de aanleg van de openbare ruimte), de procedure voor de bestemmingswijziging én eventuele planschade. De Pelikaan levert eveneens een financiële bijdrage.

Indien wordt besloten als voorgesteld, dan zal er voor het vervolg een samenwerkingsovereenkomst worden opgesteld waarin de uitgangspunten over en weer juridisch worden vastgelegd (zie ook "juridische consequenties").

Draagvlak in het vervolgproces

In zijn algemeenheid kan gesteld worden dat er meer draagvlak bestaat voor het plan dan in 2021 het geval was. Dat laat onverlet dat enkele belanghebbenden zich niet kunnen vinden in (sommige van) de huidige uitgangspunten. Zorgen over de bouwhoogte of overlast in de vorm van met name gevreesde parkeerdruk zullen naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een bezwarenprocedure.

In het vervolgproces blijft er een rol voor het adviesteam, met name gericht op de beeldkwaliteit in het ontwerpproces. Daarnaast worden de Zaanse cultuurpartners actief betrokken om te komen tot een goed en bruikbaar ontwerp voor 'de Nieuwe Pelikaan'.

Aansluiting externe ontwikkelingen

Maatschappelijke organisaties die afhankelijk zijn van vrijwilligers, hebben het niet makkelijk. Het aantal structurele vrijwilligers neemt af en er zijn nieuwe manieren nodig om locaties en initiatieven stevig verankerd te houden en mensen te betrekken. Dat geldt voor beheer, activiteiten en ook voor het bestuur en financiën. Voor 'de Nieuwe Pelikaan' is de oplossing gevonden in een nieuw inhoudelijk concept, versterking door professionalisering van beheer en programmering, en samenwerking met andere maatschappelijke, sociale en culturele organisaties en initiatieven.

Financiële consequenties

Er zijn financiële consequenties aan het realiseren van 'de Nieuwe Pelikaan'. De bruto investering van afgerond € 7 mln. wordt gedekt door het investeringsfonds (€ 3,5 mln.), woningbouwimpuls (€ 0,4 mln.), kostprijs dekkende (ver)huur (€ 2,9 mln.) en een bijdrage van de Pelikaan (€ 0,2 mln.). Het investeringsoverzicht voor 'de Nieuwe Pelikaan' komt er dan als volgt uit te zien:

(prijsspeil 1-1-2025)

Investering Durghorst	Totaal
<i>Kosten</i>	
Bouwsom	4.470.975
Inrichting/inventaris	538.232
Overige	330.000
Indexatie	426.059
Niet verrekenbare btw	1.210.706
Totaal investering	6.975.972

<i>Dekking</i>	
Investeringsfonds	3.485.440
Woningbouwimpuls (WBI)	400.000
Stichting Pelikaan	200.000
Kostprijs dekkende (ver)huur	2.890.532
Totaal dekking	6.975.972

De exploitatiekosten van 'de Nieuwe Pelikaan' bedragen € 0,58 mln. per jaar, conform onderstaand exploitatieoverzicht (prijspeil 1-1-2026):

Exploitatie Durghorst	Totaal
<i>Kosten</i>	
Huurkosten	162.907
Overige huisvestingskosten	180.397
Personeels-, publiciteit - en ICT kosten	210.450
Overige algemene - en kantoorkosten	24.018
Totaal kosten per jaar (incl. btw)	577.772
<i>Opbrengsten</i>	
Zalen en horeca	178.000
Subsidie (reguliere middelen)	266.324
Subsidie (groei van de Stad middelen)	133.448
Totaal opbrengsten per jaar	577.772

Hiermee bedraagt de gemeentelijke subsidie aan 'de Nieuwe Pelikaan' jaarlijks in totaal € 0,4 mln. per jaar en deze is gedekt in de programmabegroting vanaf 2026.

De planbegeleidingskosten voor de gemeente worden geschat op €0,46 mln. en wordt gedekt tot de jaarschijven 2024 (€ 0,23 mln.) en 2025 (€ 0,23 mln.).

Een nadere onderbouwing van deze kosten en dekking is opgenomen in bijlage 4.

Risico's behorende bij dit voorstel

Er is kans dat er bezwaar en eventueel beroep wordt ingediend, wanneer er later in het project een omgevingsvergunning wordt verleend voor de realisatie van Durghorst Fase II. Mogelijke bezwaren zullen zich naar alle waarschijnlijkheid met name richten op de onderbouwing met betrekking tot de parkeeroplossing. Dat kan leiden tot een langere procedure dan gewenst met de daarbij horende extra plankosten. Dit risico is acceptabel. Vooruitlopend op de vergunningaanvraag is juridisch advies door de gemeente ingewonnen, waaruit naar voren komt dat de beoogde parkeeroplossing juridisch houdbaar wordt geacht (zie ook 'juridische consequenties').

Er is kans op planschade op het gehele bouwplan Durghorst. Daarvoor is een bedrag als beheersmaatregel opgenomen in de investeringsbegroting, gebaseerd op een planschaderapport oktober 2019.

Daarnaast is kans op verdere prijsstijgingen. Daarvoor is een bedrag als beheersmaatregel opzij gezet, gedekt door een bijdrage van Parteon.

Verder is er geen sprake van een gegarandeerde opbrengst in de exploitatie van 'de Nieuwe Pelikaan' (vanaf 2026). De voorziening bestaat immers nog niet en gezien het innovatieve

karakter zijn er ook geen ervaringscijfers. Als beheersmaatregel zijn de jaarlijkse opbrengsten (buiten de subsidie) conservatief begroot.

Juridische consequenties

Het college heeft de bevoegdheid 'om in uitzonderlijke gevallen' af te wijken van de bepalingen van de uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016. De opvallend lage bezetting van de naastgelegen "Dekamarkt-parkeergarage", gestaafd door een parkeertelling, kan gelden als uitzonderlijk geval. Bij een vergunningaanvraag voor Durghorst Fase II is het college te zijner tijd voornemens om dit maatwerk toe te passen.

Met het maatwerk wordt voorkomen dat er onnodig veel parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden door Parteon. De aanleg van extra parkeerplaatsen beschouwen wij als onwenselijk, omdat:

- a. de noodzaak ontbreekt: op de drukste momenten zijn er aantoonbaar voldoende parkeerplaatsen beschikbaar. De parkeergarage wordt immers sterk onderbenut;
- b. het allesbehalve het gebruik van de parkeergarage door winkelend publiek stimuleert (er zijn nu dusdanig veel parkeerplaatsen aanwezig op maaiveld, waardoor de parkeergarage onvoldoende wordt benut) en
- c. het haaks staat op onze ambitie om de nadruk te leggen op de kwalitatieve uitvoering van woningbouwplannen en de openbare ruimte te vergroenen.

In dit maatwerk wordt de parkeerbalans in het hele plangebied (met onder meer de "Dekamarkt-parkeergarage" uit Durghorst fase 0) in beschouwing genomen, waarbij kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een sluitende parkeerbalans. Als de parkeerplaatsen in een particuliere garage aangeduid kunnen worden als "openbaar toegankelijk" dan mogen die namelijk zonder meer worden meegerekend in de parkeerbalans. Het relevante criterium is immers dat de parkeerplaatsen beschikbaar zijn (ABRvS 9 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2809). De parkeertelling laat zien dat de parkeergarage op de maatgevende momenten openbaar toegankelijk is. De maatgevende momenten treden namelijk tijdens winkeltijden op. Deze gewenste parkeeroplossing hebben wij extern juridisch laten toetsen. Hieruit is gebleken dat de oplossing juridisch houdbaar wordt geacht.

Indien de raad besluit als voorgesteld, worden samenwerkingsovereenkomsten met Parteon en de Pelikaan aangegaan voor de verdere uitwerking. In de samenwerkingsovereenkomsten worden proces- en financiële afspraken vastgelegd over ontwerp, realisatie en exploitatie met aandacht voor de gewenste participatie. Daarnaast zal worden vastgelegd welke vervolgovereenkomsten benodigd zijn, zoals koopovereenkomsten (grond), koop-/realisatieovereenkomsten (bouw), huurovereenkomsten en subsidie-/beheerovereenkomsten. Gelijktijdig wordt gewerkt aan het ontwerp van het gebouw, het uitwerken van de vervolgovereenkomsten, de aanbesteding én de planologische procedure met omgevingsvergunning. De bouw zou dan – met een voorbehoud inzake mogelijke bezwarenprocedures - eind 2025 moeten kunnen starten.

Communicatie/vervolgtraject

Communicatie:

Het college heeft actief gecommuniceerd over het voorgenomen besluit met een bewonersbrief én met een persbericht.

- Met de brief zijn omwonenden én leden van het adviesteam Durghorst direct geïnformeerd over ons besluit en voorstel aan uw raad. Met name het adviesteam heeft veel tijd en energie gestoken in het actief meedenken over de gebiedsontwikkeling. Deze bewoners dienen een genomen besluit bij voorkeur niet te vernemen vanuit een algemene publicatie. Een besluit van uw raad zullen wij daarom op eenzelfde wijze communiceren.

Proces:

Het besluit staat niet open voor bezwaar of beroep. De planologische en/of omgevingsvergunningprocedure - met gebruikmaking van de afwijking van de bepalingen van de uitvoeringsnota parkeren Zaanstad 2016 - biedt later in het proces wel die mogelijkheid. Naar verwachting zullen enkele omwonenden van die mogelijkheid gebruik maken.

Het adviesteam Durghorst zal worden geraadpleegd en om advies worden gevraagd in de verdere uitwerking van het bouwplan.

De raad wordt te zijner tijd geïnformeerd over het opstarten van de aanbestedingsprocedure op basis van een uitgewerkt bouwplan. Naar verwachting vindt dat plaats in de 2^e helft van 2024.

Personele gevolgen:

Niet van toepassing.

Evaluatiemoment(en):

Als de aanbestedingsprocedure is doorlopen, kan er zekerheid worden gegeven over de financiële haalbaarheid van de realisatie van 'de Nieuwe Pelikaan'. Naar verwachting vindt dat plaats in de 1^e helft van 2025.

Een evaluatie van de exploitatie van 'de Nieuwe Pelikaan' kan pas na ingebruikname van de voorziening worden gepland.

Raadsbesluit

De gemeenteraad van Zaanstad,

Besluit:

- 1) Akkoord te gaan met de realisatie van 'de Nieuwe Pelikaan' (werktitel) binnen het project Durghorst Fase II, zijnde een innovatieve cultureel-maatschappelijke voorziening aan het Durghorstplantsoen in Krommenie in de vorm van een buurthuis met cultuurzaal, totaal groot circa 1.129m² (BVO) met een bruto investering van € 7 mln, in combinatie met de bouw van circa 44 betaalbare woningen door Parteon.
- 2) Akkoord te gaan de financiële consequenties van beslispunt 1 te dekken voor € 3,5 mln. uit het investeringsfonds (en hiermee vrij te geven), € 0,4 mln. uit de Woningbouwimpuls (WBI) en voor het restant € 2,9 mln. via kostprijsdekkende (ver)huur, uitgaande van een bijdrage van € 0,2 mln. van de Stichting Pelikaan.

In de vergadering van 1 februari 2024

De griffier,

De voorzitter,

