

Als onderdeel van de ontwikkeling van het project Dubbelzand is een onderzoek uitgevoerd om te bepalen of het monument aan de Koning Julianastraat 18 te behouden is en toch een bedrijfsverplaatsing van Van den Berg Kunststoffen plaats vindt.

De ontwikkeling van 6 levensloop bestendige woningen en 2 twee onder één kap woningen realiseren een grondwaarde die voldoende is voor de beoogde bedrijfsverplaatsing.

In het onderzoek is achtereenvolgens het volgende vastgesteld:

1. Door een extern bureau is de bouwkundige staat vastgesteld. Conclusie het pand bevindt zich in een slechte tot zeer slechte staat.
2. Door een extern kostendeskundig bureau is aan de hand van het bouwkundige rapport een calculatie opgesteld, uitgaande van een herstel van het monument naar een woning aan de eisen en normen van vandaag.
3. Aan de hand van onderstaande verkavelingsopzet is vastgesteld dat bij het behoud van het monument minimaal drie van de zes levensloopbestendige woningen niet kunnen worden gerealiseerd.



Huidige locatie monument met een streeplijn aangegeven.

Met als basis de exploitatiebegroting van het plan met in totaal 8 woningen, zijn de volgende mutaties doorgevoerd:

1. Drie levensloopbestendige woningen minder
2. Één woning (het monument) toegevoegd
3. Bouwprijs aangepast naar twee 2 onder één kap woningen, drie levensloopbestendige woningen en een gerestaureerd monument.

4. Voor de opbrengst van het monument is met een bandbreedte gerekend. Voor de verkoopprijs is rekening gehouden met de grote van de woning, maar vooral ook met de ligging op slechts een paar meter van de woning op de Koningin Julianastraat 16.

De berekeningen laten zien dat bij het behoud van het monument, afhankelijk van de voornoemde bandbreedte, de grondwaarde daalt met een bedrag van respectievelijk € 223.000 tot € 387.000

Conclusie:

Bij het behoud van het monument ontstaat een te groot deficit op de grondwaarde waardoor de bedrijfsverplaatsing van Van den Berg niet gefinancierd kan worden en er dus geen verplaatsing plaats vindt.