

## Onderbouwing garageboxen Oud-Alblas

Om een goede inpassing van het multifunctioneel centrum aan de rand van Oud-Alblas mogelijk te maken, is het noodzakelijk om verplaatsing van de garageboxen die hier liggen mogelijk te maken. Deze onderbouwing is bedoeld om aan te geven waar de garageboxen binnen de kern van Oud-Alblas gesitueerd kunnen worden.

### De garageboxen

Langs de Beemdweg staan 15 garageboxen welke binnen het plangebied vallen waar het nieuwe multifunctionele centrum voor Oud-Alblas gebouwd zal worden. De garageboxen zijn elk ca 13,70 m<sup>2</sup> groot voor een totaal van 205 m<sup>2</sup>. Hiernaast is bij verplaatsing een goede ontsluiting van de garageboxen nodig waar ruimtelijk rekening mee gehouden moet worden.

### Mogelijkheden binnen de kern

De kern Oud-Alblas kent een dichte stedenbouwkundige structuur. Door de efficiënte ruimtelijke indeling zijn er naast de woonkavels en infrastructuur weinig kavels beschikbaar om de garageboxen te kunnen plaatsen. Hieronder is op een overzichtskaart aangegeven welke locaties mogelijk geschikt zijn voor de garageboxen.



#### Locatie 1

Huidige gebruik: parkeerplaats bij voormalig brandweerkazerne

Bijzonderheden: onderdeel van herstructureringsprogramma Oud-Alblas West, wordt verkocht aan Tablis Wonen

Oppervlak: ca 600 m<sup>2</sup>

Conclusie: omdat het perceel onderdeel uitmaakt van herstructureringsplannen, is vestiging van de garageboxen niet mogelijk.

#### Locatie 2

Huidig gebruik: speeltuin

Bijzonderheden: geen

Oppervlak: ca 580 m<sup>2</sup>

Conclusie: gezien het beperkt aantal speelplaatsen in Oud-Alblas is het niet wenselijk om deze speelplaats te verwijderen.

#### Locatie 3

Huidig gebruik: weiland/tuin

Bijzonderheden: privaat eigendom, enige locatie van enige omvang waar groen in de kern voorkomt en waar toekomstige woningbouw mogelijk is binnen de kern.

Oppervlak: ca 1100 m<sup>2</sup>

Conclusie: Voor de kern Oud-Alblas is berekend dat behoefte is aan enkele tientallen woningen tot aan 2025. Daarbij is al rekening gehouden met alle lopende projecten. Het realiseren van woningen buiten de huidige kern heeft meer impact op de omgeving dan het realiseren van garageboxen bij het nieuwe multifunctionele centrum.

#### Locatie 4

Huidig gebruik: speeltuin

Bijzonderheden: geen

Oppervlak: ca m<sup>2</sup>

Conclusie: gezien het beperkt aantal speelplaatsen in Oud-Alblas is het niet wenselijk om deze speelplaats te verwijderen

#### Eindconclusie

Hoewel verschillende locaties van voldoende omvang binnen de kern Oud-Alblas te vinden zijn, is het verplaatsen van de 15 garageboxen naar een van deze locaties niet wenselijk of mogelijk.

Daarmee is het noodzakelijk om alternatieve mogelijkheden te zoeken.

#### **Alternatieve mogelijkheden**

De huidige staat van de garageboxen in combinatie met de slechte inpassing van de garageboxen in de omgeving, nopen tot verandering van de huidige situatie wanneer dit mogelijk is. De realisatie van het multifunctioneel centrum geeft een goede aanleiding om bij deze ontwikkeling te zorgen voor een geschikte inpassing van de garageboxen in de omgeving en zo mogelijk een betere uitvoering van de garageboxen. Het realiseren van nieuwe garageboxen zal hierin al een belangrijke stap zijn.

Realisatie van de garageboxen op een ander kavel buiten de kern levert geen meerwaarde op en zal in veel gevallen zelfs slechter uitpakken dan realisatie bij het multifunctioneel centrum. Dit omdat overige locaties langs de rand van Oud-Alblas geen bebouwing kennen. Daardoor zullen de garageboxen een los element worden in de omgeving. De spreiding van bebouwing die hiermee ontstaat is niet wenselijk.

#### Conclusie

Realisatie van de garageboxen bij het multifunctioneel centrum dat gerealiseerd gaat worden geeft de beste optie, mits de garageboxen goed worden ingepast in de omgeving en aan de vormgeving aandacht wordt besteed.