

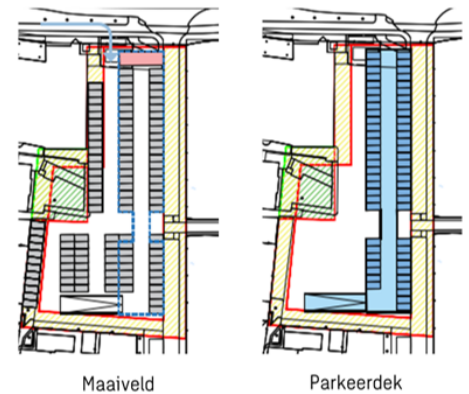
Variant 1: Maaiveld parkeren met parkeerdek

Aantal parkeerplaatsen

- Ongeveer 170

Benodigd investeringsbudget

- Minimaal 1,5 miljoen en bijbehorende exploitatielasten. Deze bouwkostenraming is een eerste raming, die is uitgevoerd op basis van kengetallen.



Ruimtelijk en functionele inpassing

- In deze variant wordt parkeren op maaiveldniveau gerealiseerd, met daarboven een functioneel parkeerdek, dat doodlopend eindigt. Hoewel de fysieke fiets/wandel verbinding tussen de wijk Braakhuizen en het centrum in de basis behouden blijft, ontstaan er door de plaatsing van het parkeerdek meerdere knelpunten. De oversteekbaarheid van het fietspad blijft complex en het zicht op het fietspad wordt belemmerd door de ondersteunende kolommen van het dek, ongeacht de breedte van de doorgang. Dit beperkt de visuele controle en vergroot daarmee de kans op verkeersonveilige situaties. Ook de huidige toegang voor wandelaars naar het horecaplein wordt bemoeilijkt en verkeersgevaarlijker door de situering van de oprit naar het parkeerdek dichtbij deze doorgang.
- Daarnaast zorgt het parkeerdek voor het onttrekken van zicht op meerdere monumentale panden aan De Meent. Dit heeft een negatieve invloed op de oriëntatie en beleefbaarheid van de openbare ruimte. De entrees van omliggende bebouwing raken uit het zicht, wat de sociale veiligheid vermindert.
- Op het gebied van vergroening zijn in deze variant geen mogelijkheden. Door het grote aandeel verharding is alleen verticale vergroening mogelijk, dat slechts beperkt bijdraagt aan klimaat adaptieve doelen zoals het verminderen van hittestress. Het situeren van circa 8 parkeervakken tegen de huidige bestaande groene entree van het gemeentehuis heeft een verder nadelig effect op de groenbeleving.



Participatie

- Er is nagenoeg geen draagvlak bij omwonenden en stakeholders voor deze variant.

Ruimtelijke procedure

- Er moet een BOPA-procedure worden gevolgd om deze variant te kunnen realiseren. Hiervoor is de reguliere procedure (8 weken met een eenmalige verlenging van 6 weken) of de uitgebreide procedure (26 weken en een eenmalige verlenging) een optie.

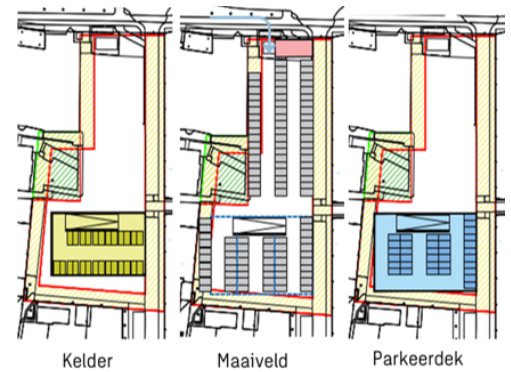
Variant 2 – Parkeerkelder met maaiveld parkeren en parkeerdek

Aantal parkeerplaatsen

- Ongeveer 170

Benodigd investeringsbudget

- Minimaal 3,1 miljoen en bijbehorende exploitatielasten. Deze bouwkostenraming is een eerste raming, die is uitgevoerd op basis van kengetallen.



Ruimtelijk en functionele inpassing

- Deze variant bestaat uit een ondergrondse (inefficiënte) parkeerkelder, gecombineerd met maaiveld parkeren en een bovengelegen parkeerdek. De visuele impact van de gebouwde massa is aanzienlijk en is weinig comfortabel voor de gebruiker. Met name aan de zuidzijde van De Meent wordt het zicht volledig weggenomen op de bestaande woonbebouwing, evenals op de doorgang van De Meent naar het Vredespleintje en het centrum. Dit tast de ruimtelijke oriëntatie van de omgeving ernstig aan.
- De bestaande fiets- en wandelverbindingen tussen Braakhuizen en het centrum blijven fysiek intact, maar de verminderde zichtbaarheid en inkijk op deze routes kan leiden tot een verhoogd gevoel van onveiligheid.
- Wat betreft vergroening biedt deze variant zeer beperkte mogelijkheden: enkel aan de noordzijde van De Meent is ruimte voor het planten van 1 of 2 bomen. Aan de zuidzijde blijft slechts verticale vergroening mogelijk, hetgeen onvoldoende is voor effectieve klimaatadaptatie. Het situeren van circa 8 parkeervakken tegen de huidige bestaande groene entree van het gemeentehuis heeft een verder nadelig effect op de groenbeleving.



Participatie

- Uit de eerste participatiebijeenkomst (en stakeholdersbijeenkomst) blijkt dat dit de minst slechte variant is van de toen getoonde 3 varianten (maaiveld + parkeerdek, kelder + maaiveld + dek, maaiveld + parkeergebouw). De daarna ontwikkelde varianten (maaiveld + half verdiept, maaiveld De Meent en Hofdael) werden bij de tweede bijeenkomst met omwonenden beter gewaardeerd.

Ruimtelijke procedure

- Er moet een BOPA-procedure worden gevolgd om deze variant te kunnen realiseren. Hiervoor is de reguliere procedure (8 weken met een eenmalige verlenging van 6 weken) of de uitgebreide procedure (26 weken en een eenmalige verlenging) een optie.

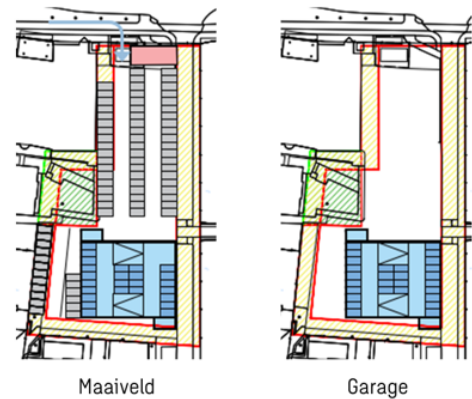
Variant 3 – Maaiveld parkeren met parkeergebouw

Aantal parkeerplaatsen

- Ongeveer 170

Benodigd investeringsbudget

- Minimaal 3,2 miljoen en bijbehorende exploitatielasten. Deze bouwkostenraming is een eerste raming, die is uitgevoerd op basis van kengetallen.



Ruimtelijk en functionele inpassing

- De combinatie van maaiveld parkeren met een bovengrondse, minder efficiënte parkeergarage resulteert in een forse bouwmassa. De beoogde parkeergarage telt 3,5 lagen en heeft daarmee een dominante ruimtelijke impact. Hierdoor wordt de bestaande woning aan De Meent 1 volledig aan het zicht onttrokken. Ook het zicht op de doorgang naar het Vredespleintje en het centrum verdwijnt grotendeels, wat de oriëntatie en sociale controle negatief beïnvloedt.
- De fysieke verbindingen voor langzaam verkeer tussen Braakhuizen en het centrum blijven weliswaar behouden, maar ook hier wordt de verkeersveiligheid niet verbeterd.
- Wat vergroening betreft zijn de mogelijkheden beperkt tot de noordzijde van De Meent, waar enkele bomen kunnen worden toegevoegd. Aan de zuidzijde resteert enkel ruimte voor verticale groenoplossingen.



Participatie

- Er is nagenoeg geen draagvlak bij omwonenden en stakeholders voor deze variant.

Ruimtelijke procedure

- Er moet een BOPA-procedure worden gevolgd om deze variant te kunnen realiseren. Hiervoor is de reguliere procedure (8 weken met een eenmalige verlenging van 6 weken) of de uitgebreide procedure (26 weken en een eenmalige verlenging) een optie.

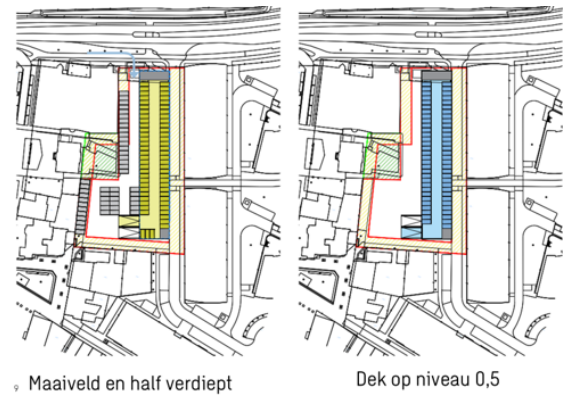
Variant 4 – Half verdiept parkeren met parkeerdek

Aantal parkeerplaatsen

- Ongeveer 170

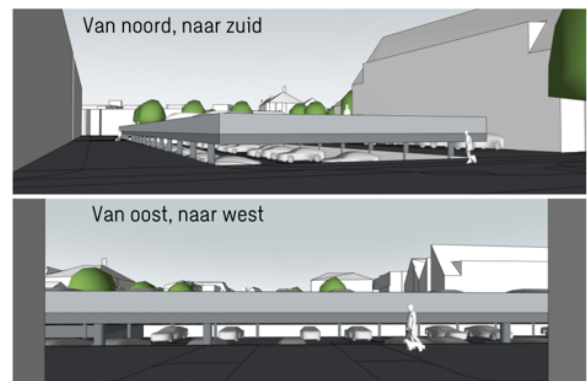
Benodigd investeringsbudget

- Minimaal tussen 3 en 4 miljoen en bijbehorende exploitatielasten. Deze bouwkostenraming is een eerste raming, die is uitgevoerd op basis van kengetallen.



Ruimtelijk en functionele inpassing

- In deze variant wordt een half verdiepte parkeerlaag gecombineerd met een bovengelegen dek. Hoewel deze oplossing ruimte-efficiënt is, zorgt de verhoging vanaf maaiveldniveau voor een aanzienlijk verlies aan visueel contact met de omgeving. De fysieke fiets-/ en wandelverbinding tussen Braakhuizen en het centrum verdwijnt. Monumentale panden rondom De Meent verdwijnen uit het zicht, evenals de entrees van omliggende flats, waaronder die van Hofmeijer.
- Dit leidt tot een sterke afname van de ruimtelijke leesbaarheid en sociale veiligheid. De gebouwde massa van het dek versterkt dit effect. Op het vlak van vergroening zijn de mogelijkheden minimaal/ er helemaal niet. Hier resteert slechts ruimte voor verticale vergroening, die op enkele plaatsen zou kunnen landen en die slechts beperkt bijdraagt aan het verbeteren van de lokale klimaatcondities.



Participatie

- Deze variant kreeg van omwonenden de meeste voorkeur.

Ruimtelijke procedure

- Er moet een BOPA-procedure worden gevolgd om deze variant te kunnen realiseren. Hiervoor is de reguliere procedure (8 weken met een eenmalige verlenging van 6 weken) of de uitgebreide procedure (26 weken en een eenmalige verlenging) een optie.

Variant 5 – Maaiveld parkeren op De Meent en Hofdael

Aantal parkeerplaatsen

- Ongeveer 150

Benodigd investeringsbudget

- 1,3 miljoen en geen bijbehorende exploitatielasten.

Ruimtelijk en functionele inpassing

- Deze variant heeft de minste impact op de kwaliteit van de openbare ruimte. Er wordt gekozen voor parkeren op maaiveldniveau, met een beperkte uitbreiding aan de oostzijde bij de weg Hofdael. Hierdoor blijft de visuele relatie tussen Braakhuizen (en in de toekomst Bleekvelden) en het centrum volledig intact. De bestaande verbindingen voor fietsers en voetgangers kunnen niet alleen behouden blijven, maar ook verbeterd worden op het vlak van verkeersveiligheid.
- De zichtlijnen naar monumentale panden en entrees van omliggende bebouwing kunnen in deze variant volledig behouden blijven. Op het vlak van vergroening biedt deze variant de meeste potentie: binnen De Meent ontstaat ruimte voor aanplant van bomen, hagen en plantsoenen. Daarnaast kunnen de groenzones tussen de flats van Hofmeijer en de Hofdael worden opgewaardeerd. Dit draagt in sterke mate bij aan klimaatadaptatie, hittestressreductie en de algehele kwaliteit van de leefomgeving.
- Bovendien zou in deze variant ruimte kunnen komen om het parkeerplein beter te verbinden met het groen van het beekdal van de Kleine Dommel. De parkeervakken aan de oostzijde maken ook een verbinding met het beekdal; de vakken kunnen daarnaast groen (half verhard) worden aangelegd om zo de verbinding met het groen nabij de Kleine Dommel extra te benadrukken.

Participatie

- Deze variant werd door omwonenden als tweede genoemd.

Ruimtelijke procedure

- Voor de herinrichting alleen op maaiveld is een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA)-procedure van toepassing. De standaard procedure hiervan duurt 8 weken, met een mogelijke verlenging.

