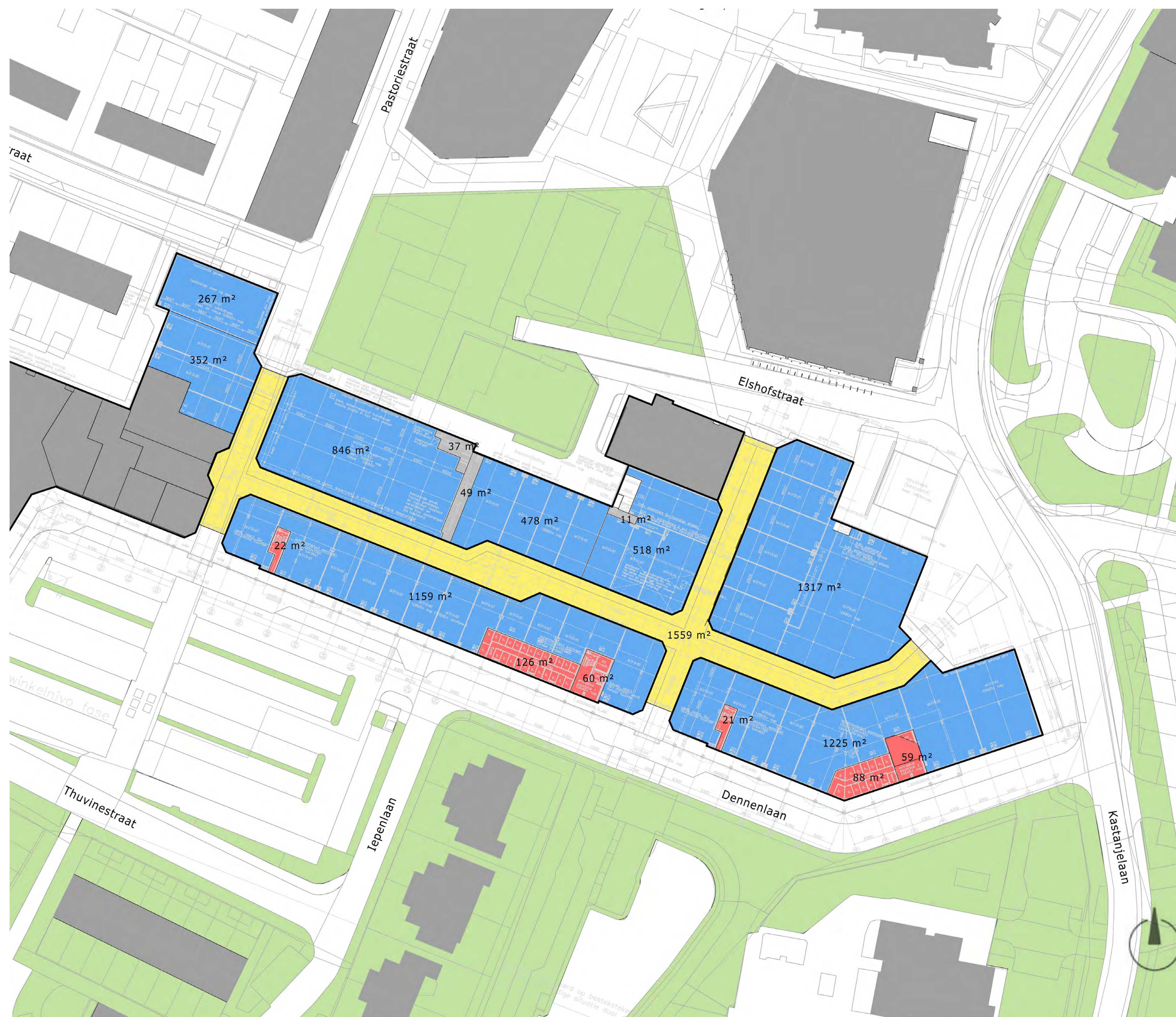
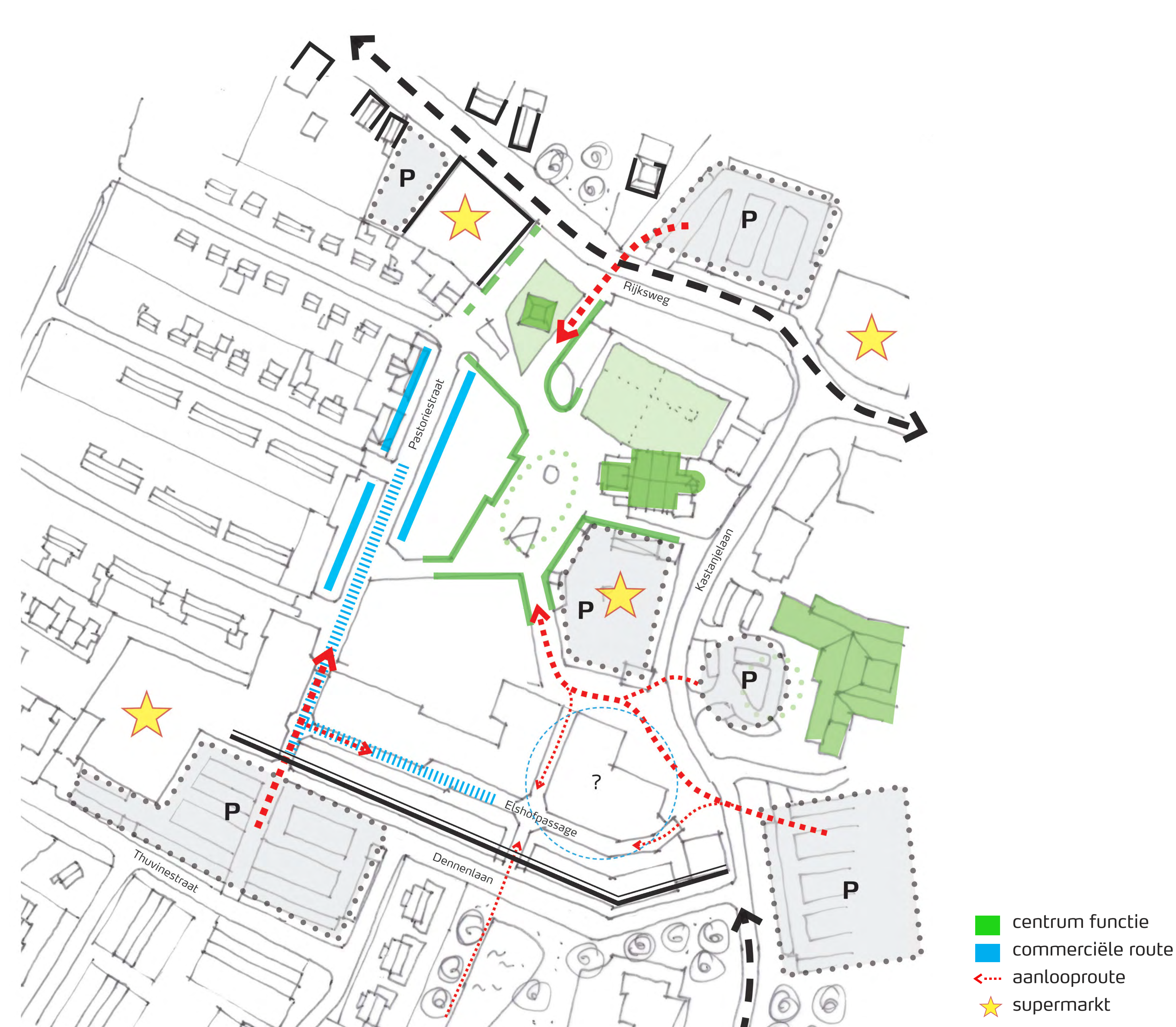


transformatie Elshofpassage



bestaande situatie

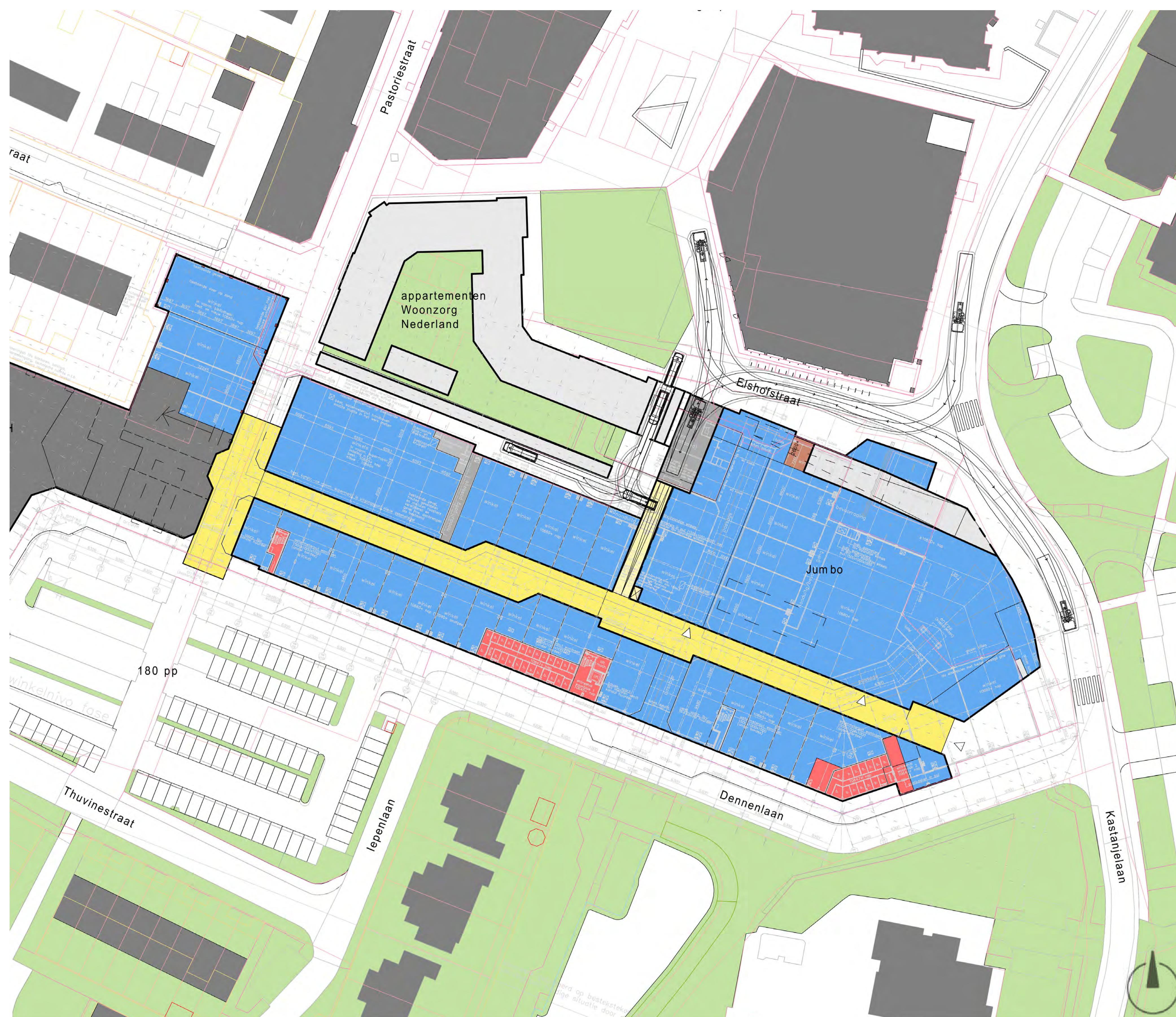
winkels	6.162 m²	bvo
passage	1.559 m²	bvo
techniek	79 m²	bvo



analyse

- Tussen het plein en de Elshofpassage ligt fase 4 van het centrumplan. Hier wordt een plan met zorgwoningen ontwikkeld.
- Om het centrum liggen 4 bronpunten, Jumbo, Action, Lidl en Albert Heijn, elk direct gekoppeld aan een parkeervoorziening.
- Het teruglopende winkelareaal is niet toereikend om het gebied tussen deze punten te vullen.
- Een herstructurering van de openbare ruimte en het gebruik van de zuidoost hoek van het centrum is vereist om de nieuwe centrumbeleving zoals die is ingezet op het Remigiusplein te versterken en te verbinden aan de rest van de stad.
- Aan de oostelijke zijde van de Elshofpassage keert het centrum zich met de rug naar de aanrijroute over de Kastanjelaan en is de openbare ruimte ongedefinieerd: er bevindt zich een ruime parkeerplaats, het Liemersplein, maar geen trekker, er zijn meerdere entrees en routes die naar hetzelfde punt leiden en voor en achterzijdes wisselen elkaar af.

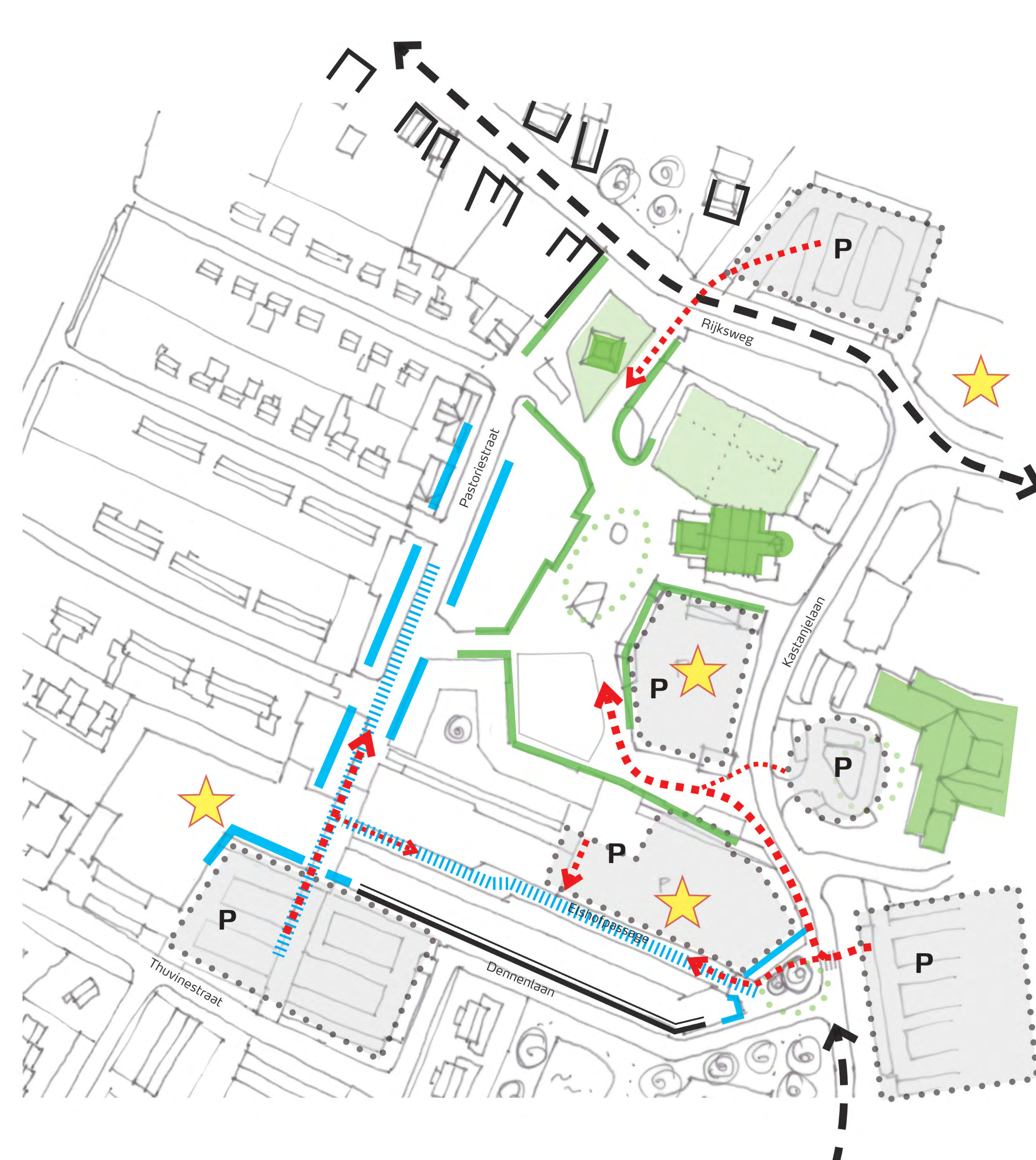
transformatie Elshofpassage



schetsontwerp 2023

winkels 7.147 m² bvo
incl. supermarkt 2.250 m² bvo

reductie winkelareaal centrum: ca. 700 m² bvo
(6.162 m² winkels bestaand + 985 m² winkels - 1.693 Jumbo Rijksweg)



centrum functie
commerciële route
aanlooproute
supermarkt

visie

het versterken van de stedelijke structuur

- de herstructurering van de stedelijke structuur van het centrum en de openbare ruimte doorzetten in de Elshofpassage
- toegang Pastoriestraat door Elshofpassage vanzelfsprekend maken door een betere herkenbaarheid vanuit het zuiden
- herstructurering oostelijk entreegebied Elshofpassage door reductie van het aantal toegangen tot de passage en het creëren van aantrekkelijke openbare ruimte gekoppeld aan het aanwezige parkeerveld
- het Remigiusplein wordt in aansluiting op fase4 beëindigd door een stedelijke wand

het versterken van de winkelstructuur

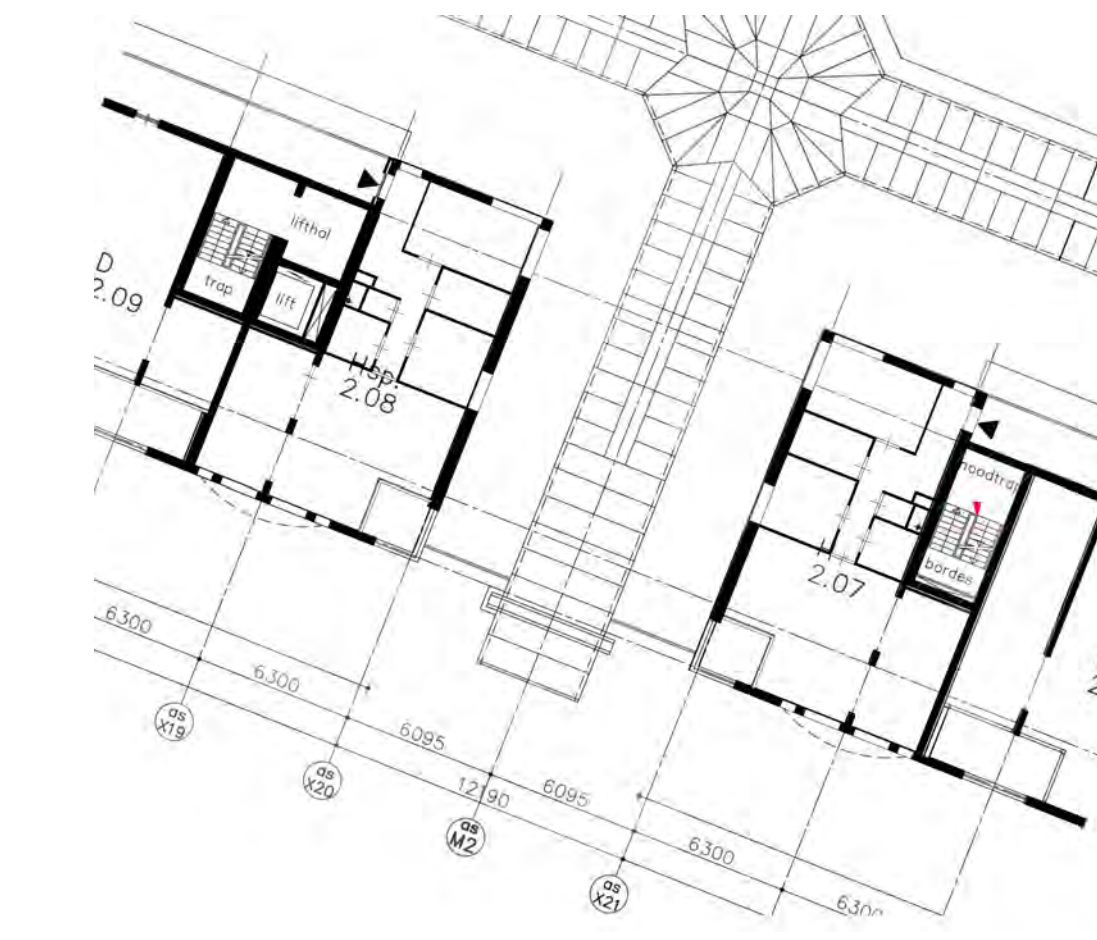
- concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo van de Rijksweg naar de Elshofpassage.
- verdichten winkelstructuur door beperken van het aantal entrees
- versterken retail in Pastoriestraat door een duidelijkere relatie met Albert Heijn en parkeerterrein Thuvinestraat
- het verbeteren van het aanbod en de uitstraling van de Elshofpassage

transformatie Elshofpassage



schetsontwerp 2023 verdieping

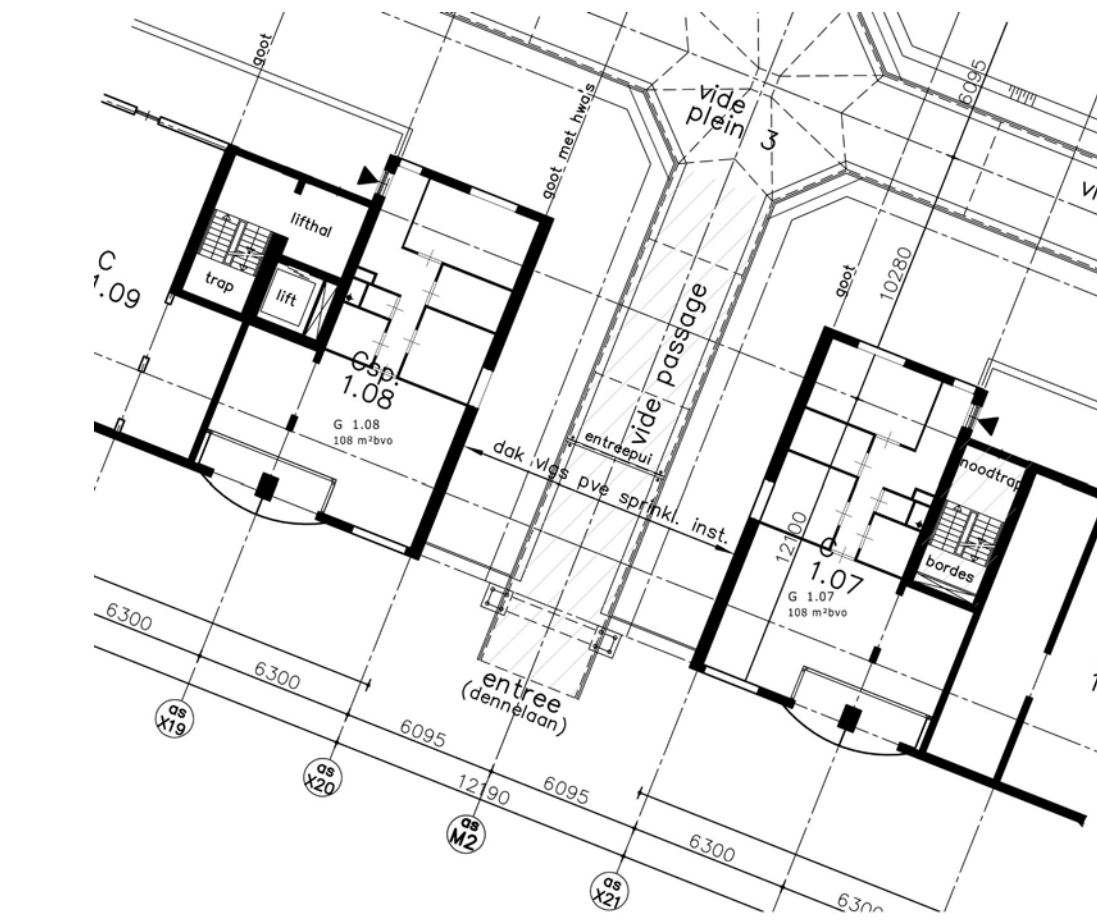
gecombineerd plan Woonzorg NL, Gemeente en WPRI



niveau 2 bestaand



niveau 2 nieuw



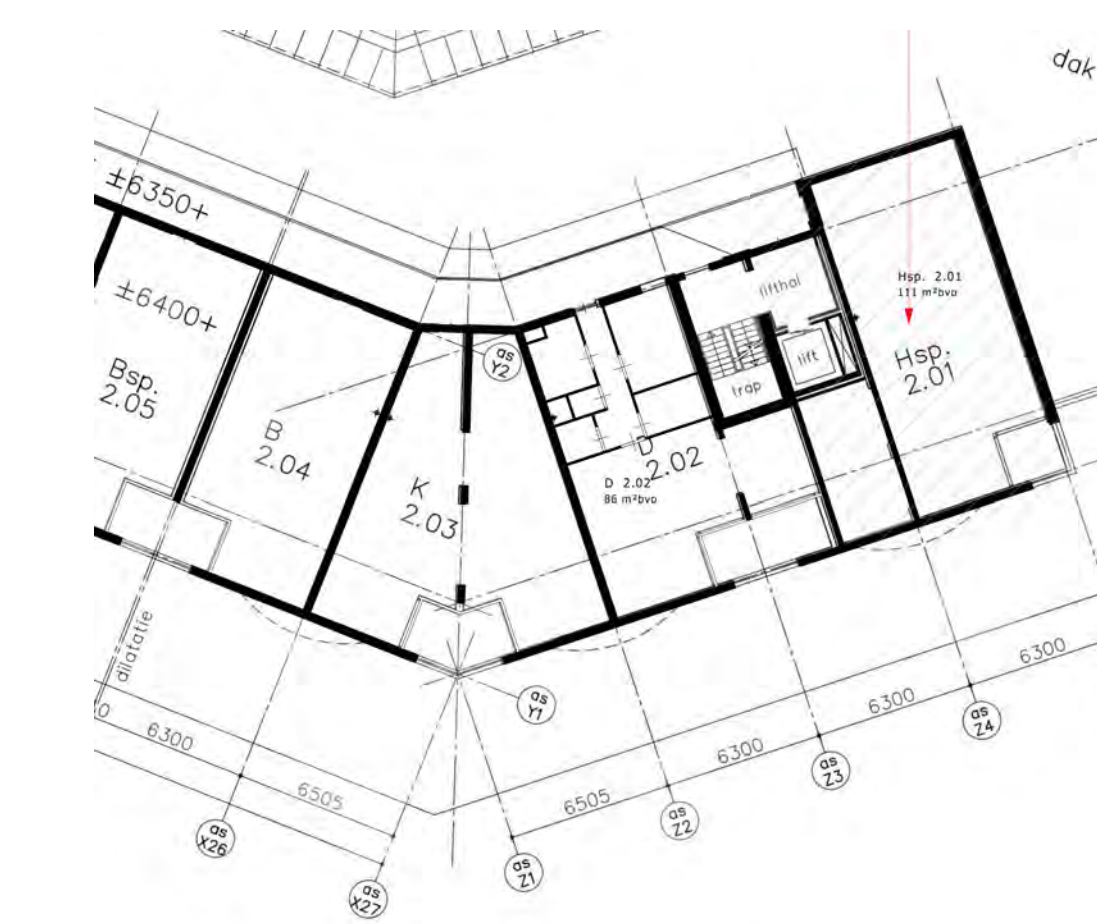
niveau 1 bestaand



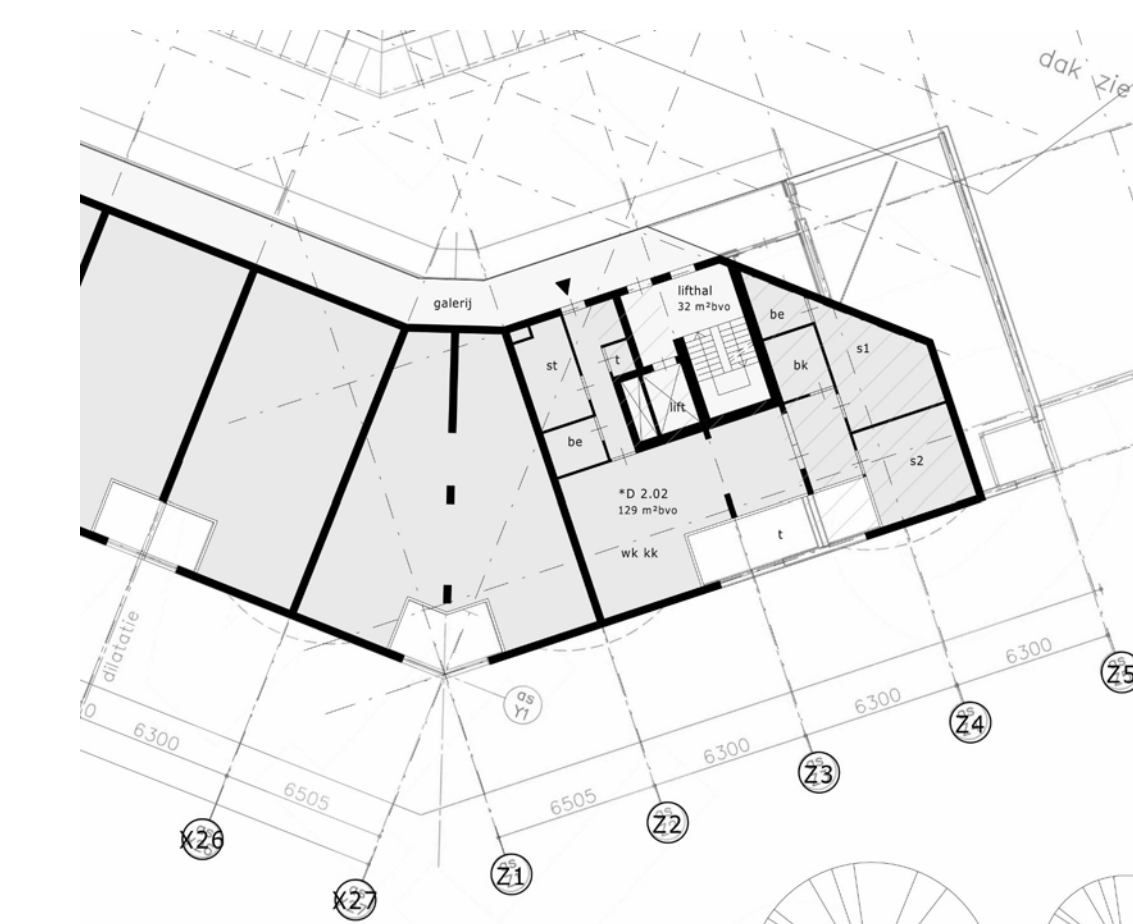
niveau 1 nieuw

middenpassage Dennenlaan

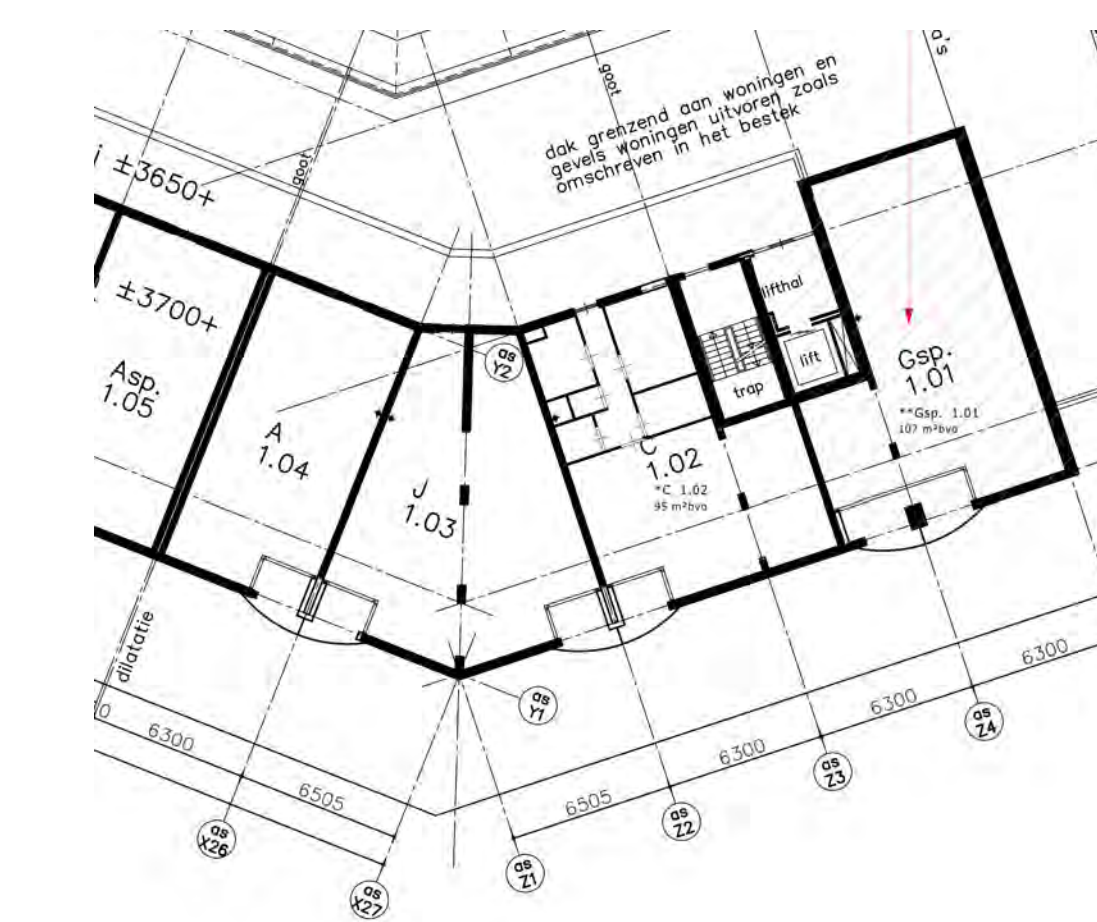
- verwijderen passagearm
- verbinden galerijen
- ruimte tussen woonblokken vullen met 2x2 nieuwe woningen(*)



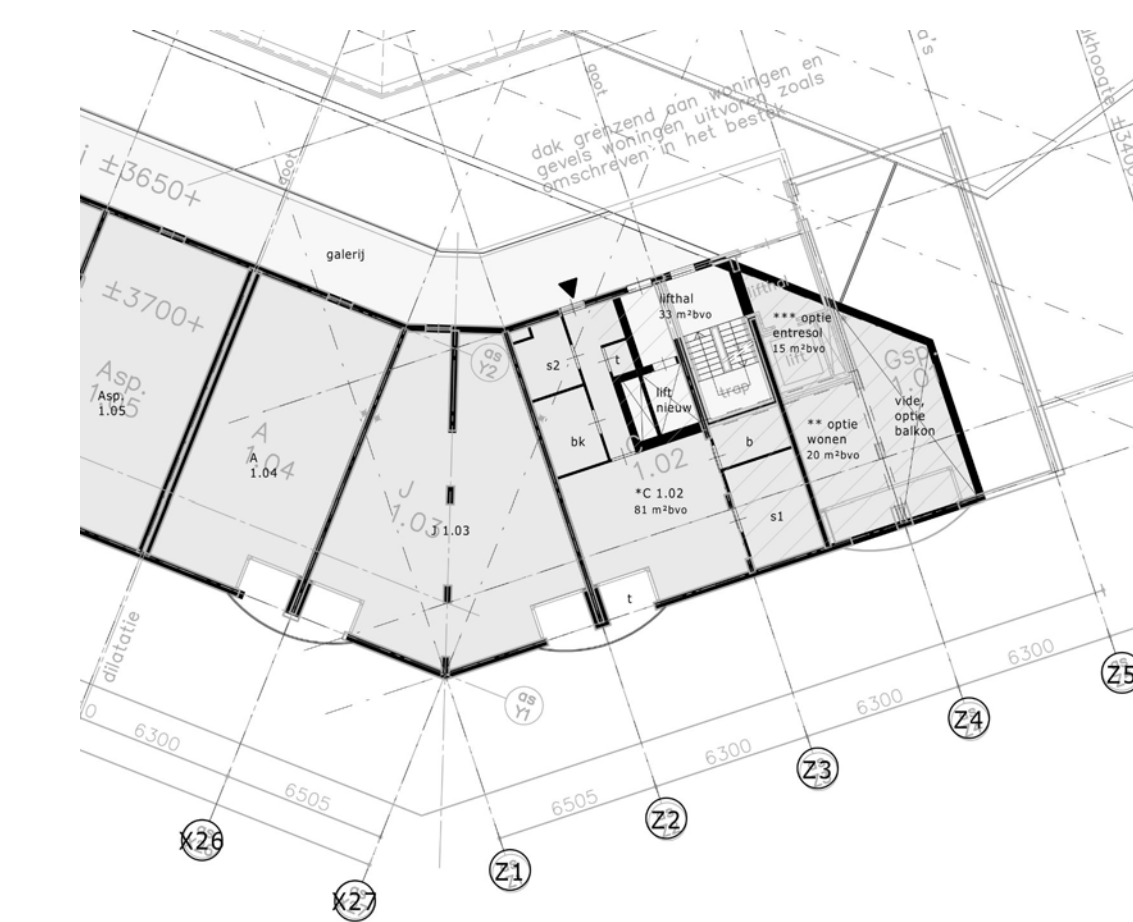
niveau 2 bestaand



niveau 2 nieuw



niveau 1 bestaand



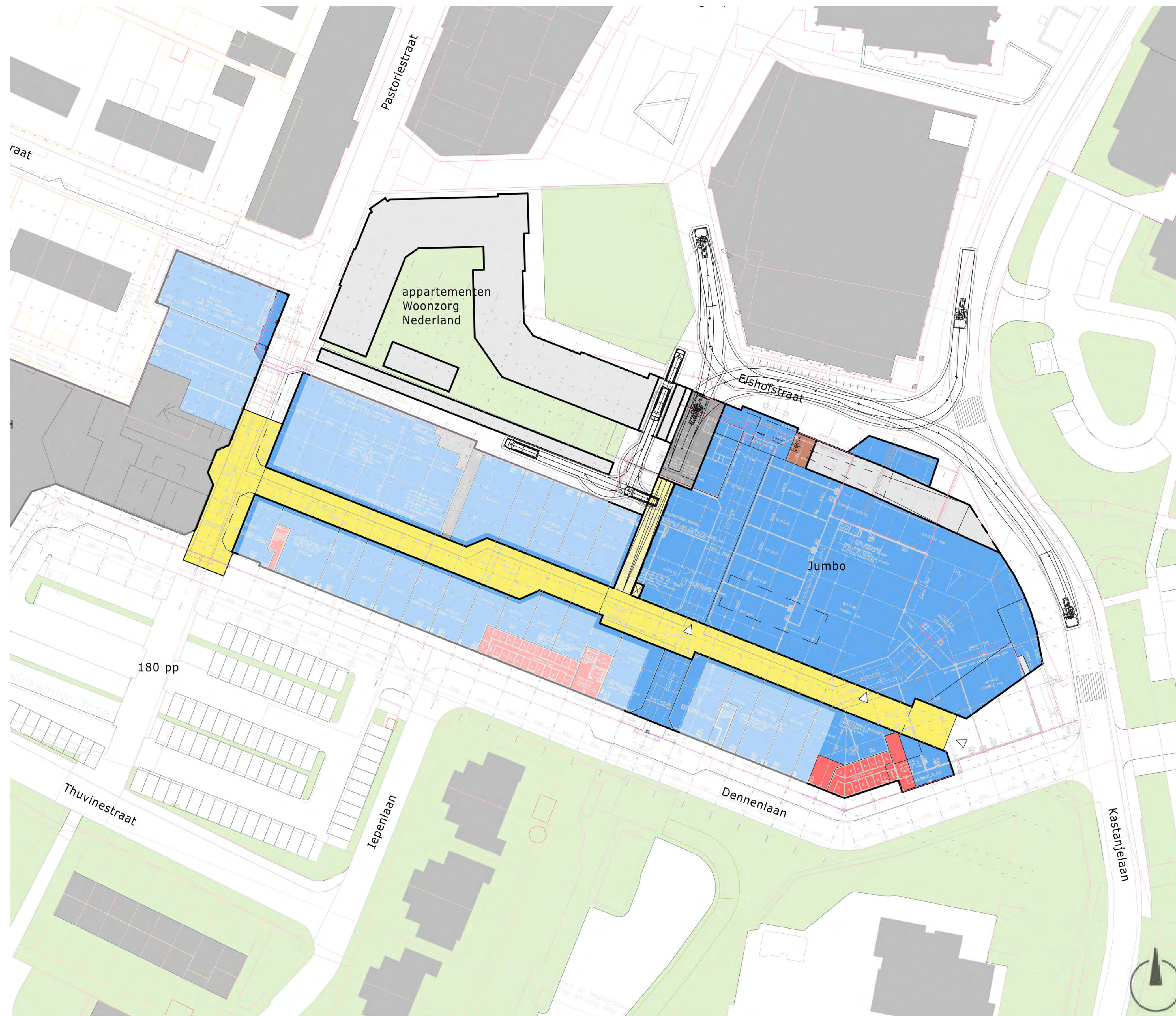
niveau 1 nieuw

kop passage Kastanjelaan

- rechtekken passage
- aanpassen trappenhuis
- sloop/vernieuwen 2x2 woningen(*)

(*) E.e.a. nader uit te werken in overleg met Anders Invest en de betrokken huurders.

transformatie Elshofpassage

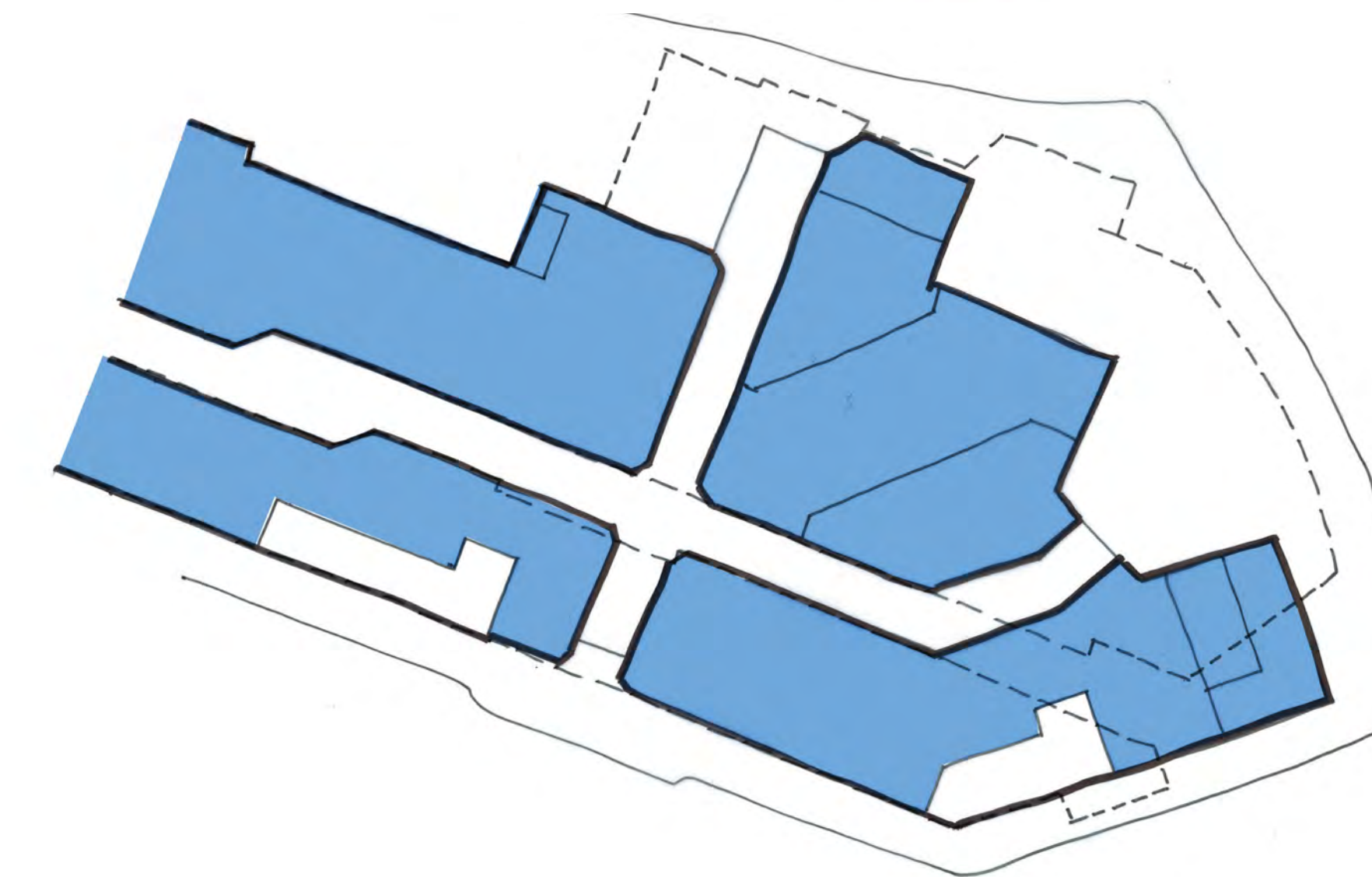


transformatie

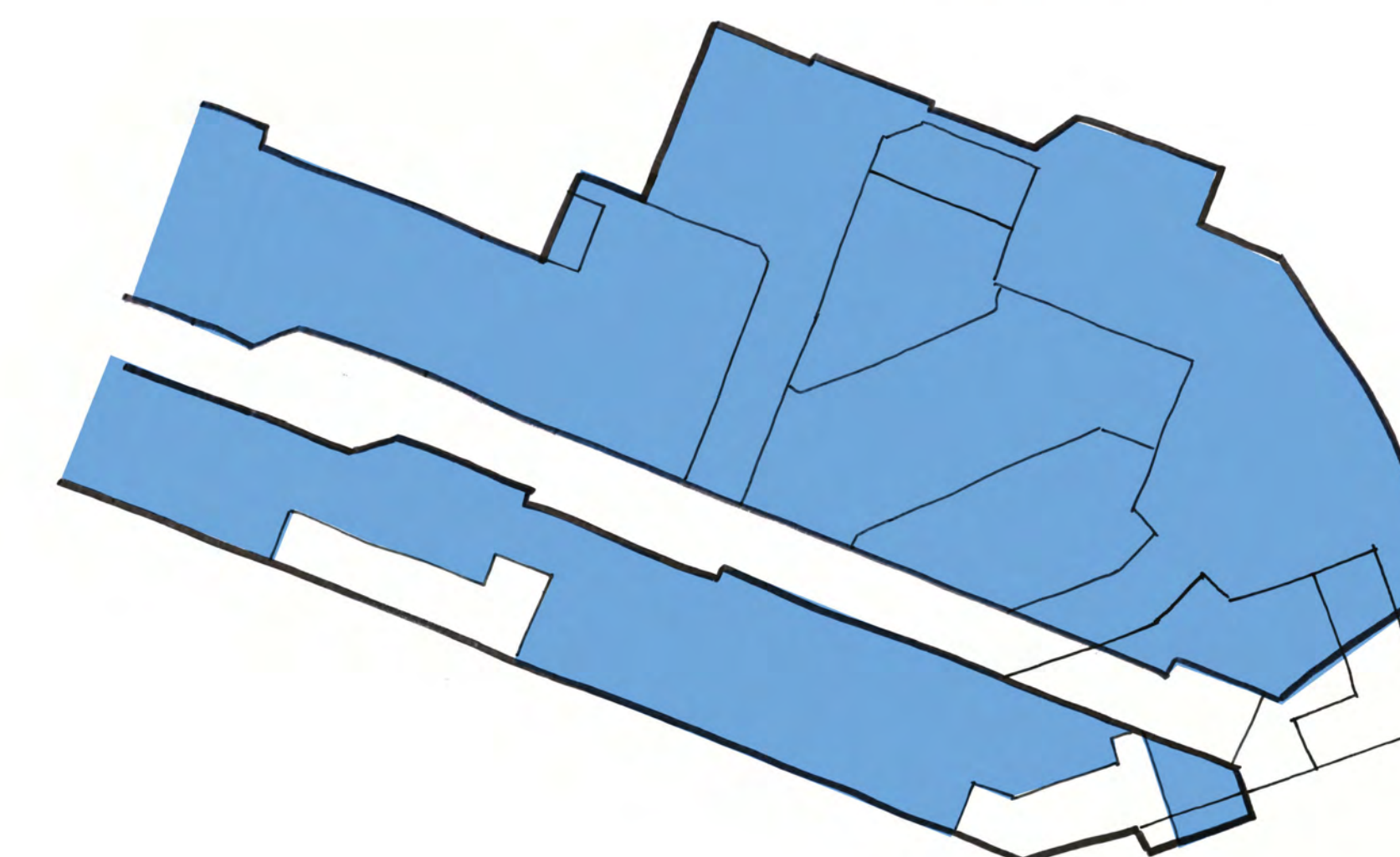
- verdichten winkelstructuur door beperken van het aantal entrees
- versterken relatie tussen de Pastoriestraat en parkeerterrein Thuvinestraat
- het verbeteren van het aanbod en de uitstraling van de Elshofpassage door onder andere inpassing van Jumbo



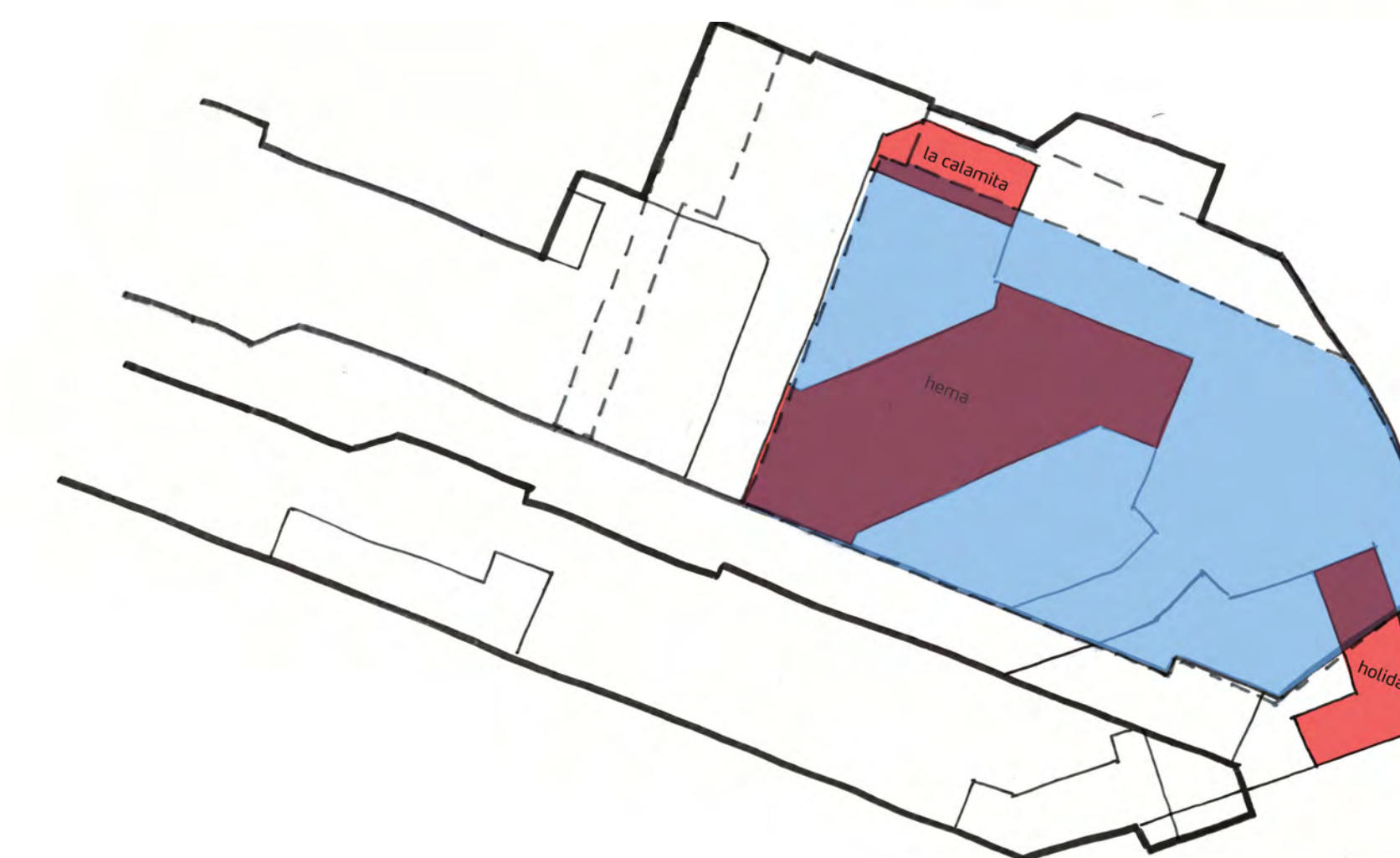
bestaand met leegstand



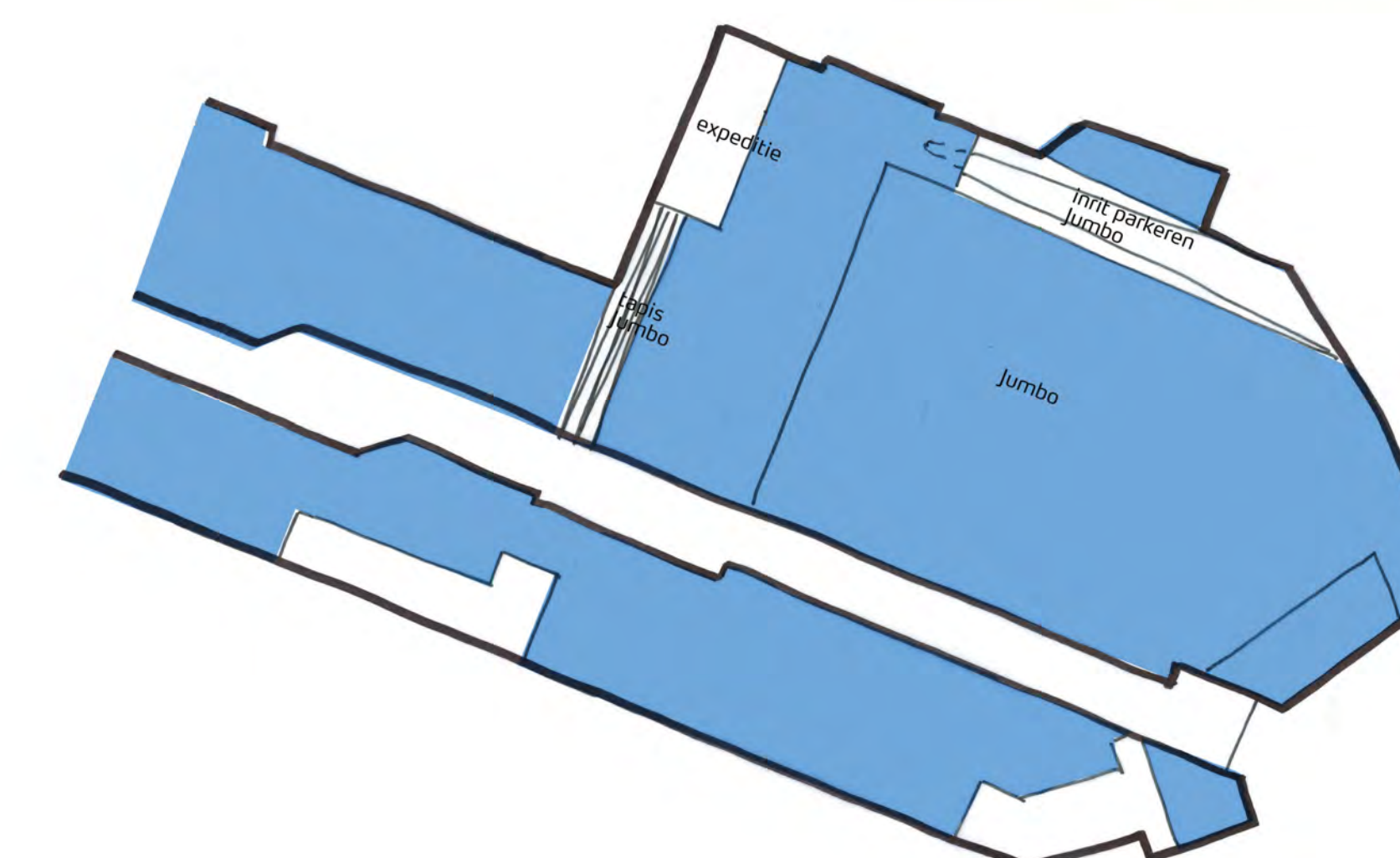
bestaand contour
nieuwbouw



nieuw volume



inpassing supermarkt



nieuwe situatie

transformatie Elshofpassage



vogelvlucht nieuwe situatie

- betere verbinding voetgangersverbinding gemeentehuis - Elshofstraat/Remigiusplein
- paviljoen markeert entree centrumgebied
- geïntegreerde inrit parkeerdak



zicht op Elshofstraat



Elshofstraat met samenhangende zuidgevel

- expeditie achter gesloten poort
- levendigheid door winkel en paviljoen
- groen-stedelijk karakter



passage entree Liemersplein

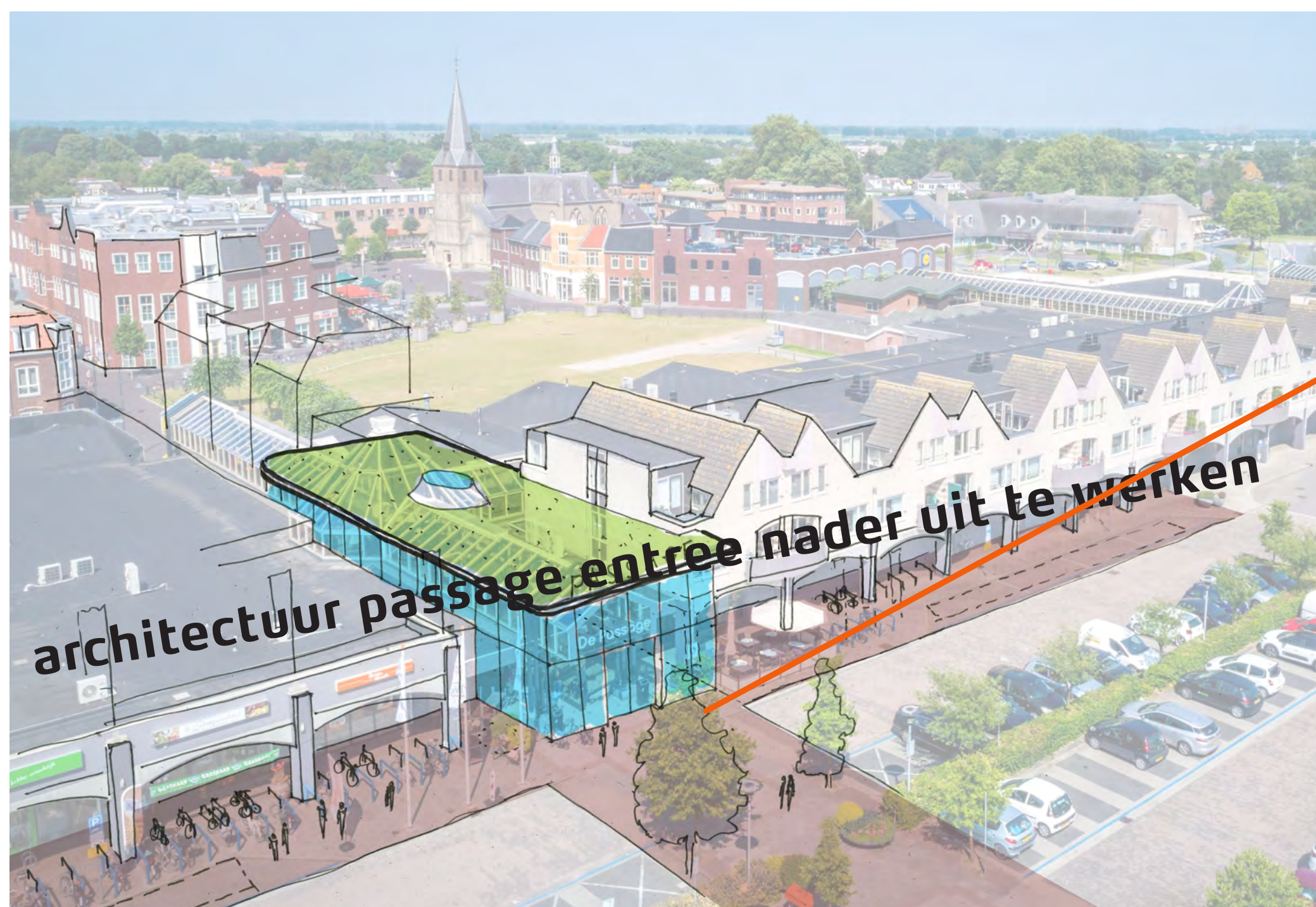
- heldere ingang passage en centrum vanaf Liemersplein
- eenduidige, herkenbare entrees Elshofpassage
- inrichting winkelpromenade, aansluiting op centrumplan herinrichten fietsparkeren, laden en lossen en straatinrichting: uitnodigend en toegankelijk voetgangersgebied

transformatie Elshofpassage



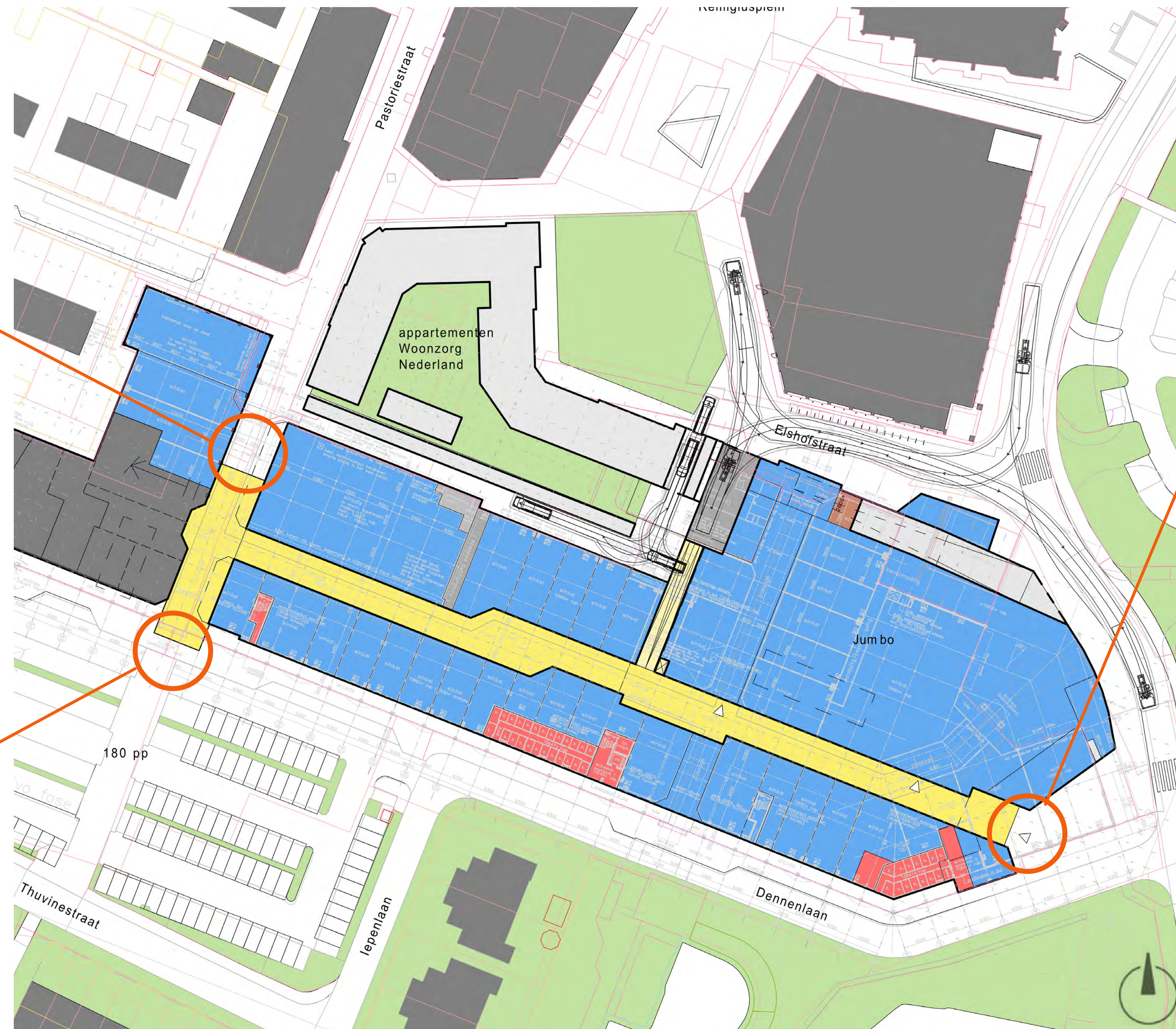
passage entree Pastoriestraat

- heldere ingang passage en centrum vanaf Thuvinestraat
- eenduidige, herkenbare entrees Elshofpassage
- inrichting winkelpromenade aansluiten op centrumplan
- herinrichten fietsparkeren, laden en lossen en straatinrichting: uitnodigend en toegankelijk voetgangersgebied



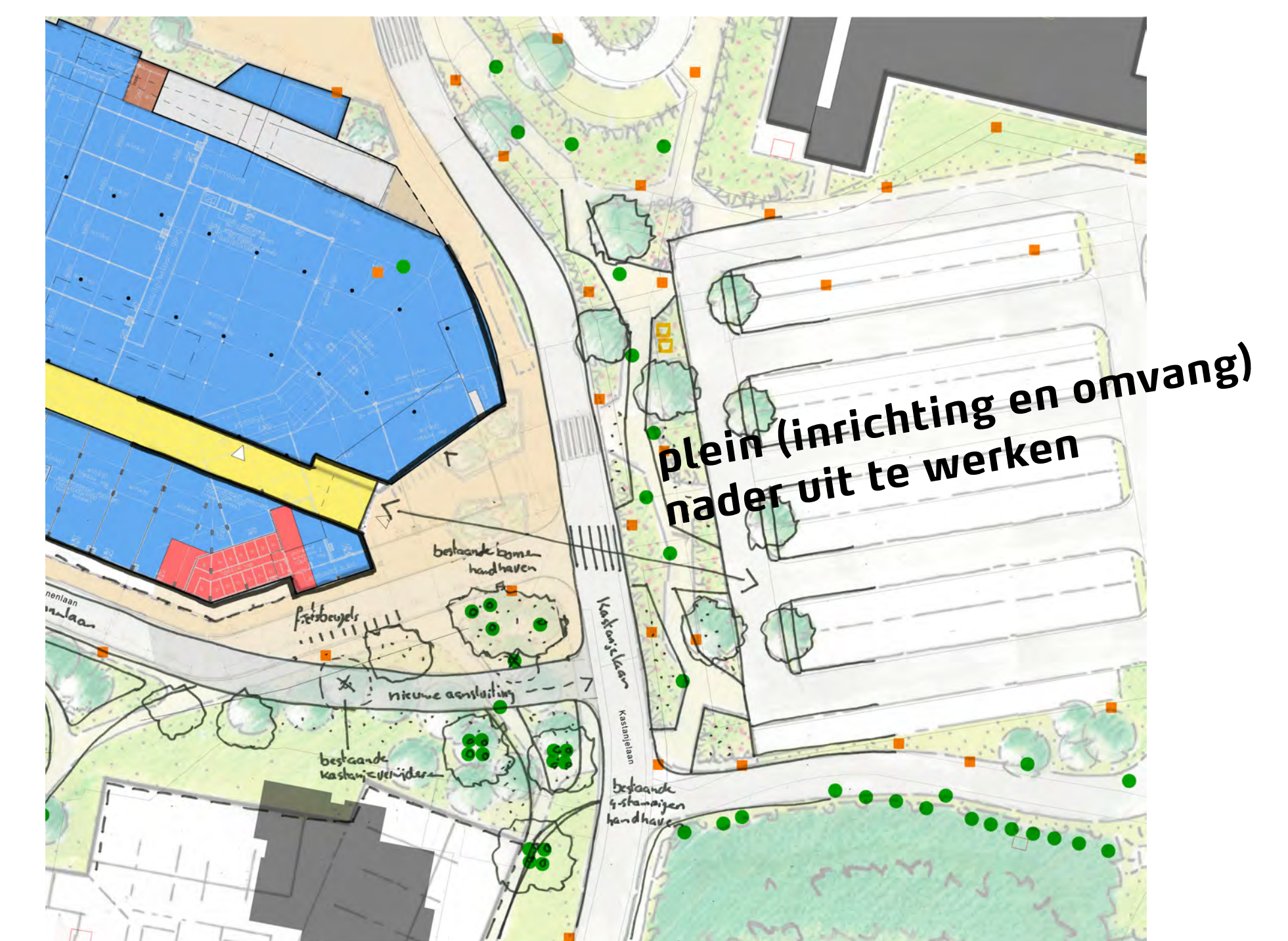
passage entree Dennenlaan

- passage tussen Pastoriestraat en Thuvinestraat verbreden: entreehal Elshofpassage
- doorzetten straatprofiel Pastoriestraat tot aan de nieuwe entreehal: continuïteit winkelbeleving
- verhelderen ruimtelijke relaties en toegang passage en centrum vanaf Thuvineplein



passage entree Liemersplein

- heldere ingang passage en centrum vanaf Liemersplein
- eenduidige, herkenbare entrees Elshofpassage
- inrichting winkelpromenade, aansluiting op centrumplan herinrichten fietsparkeren, laden en lossen en straatinrichting: uitnodigend en toegankelijk voetgangersgebied



suggestie WPRI / rphs+

- vergroten voorgebied door verleggen Dennenlaan:
 - aansluiten bij karakter Groene Loper
 - aantrekkelijk plein
 - voldoende ruimte voor verschillende belangen