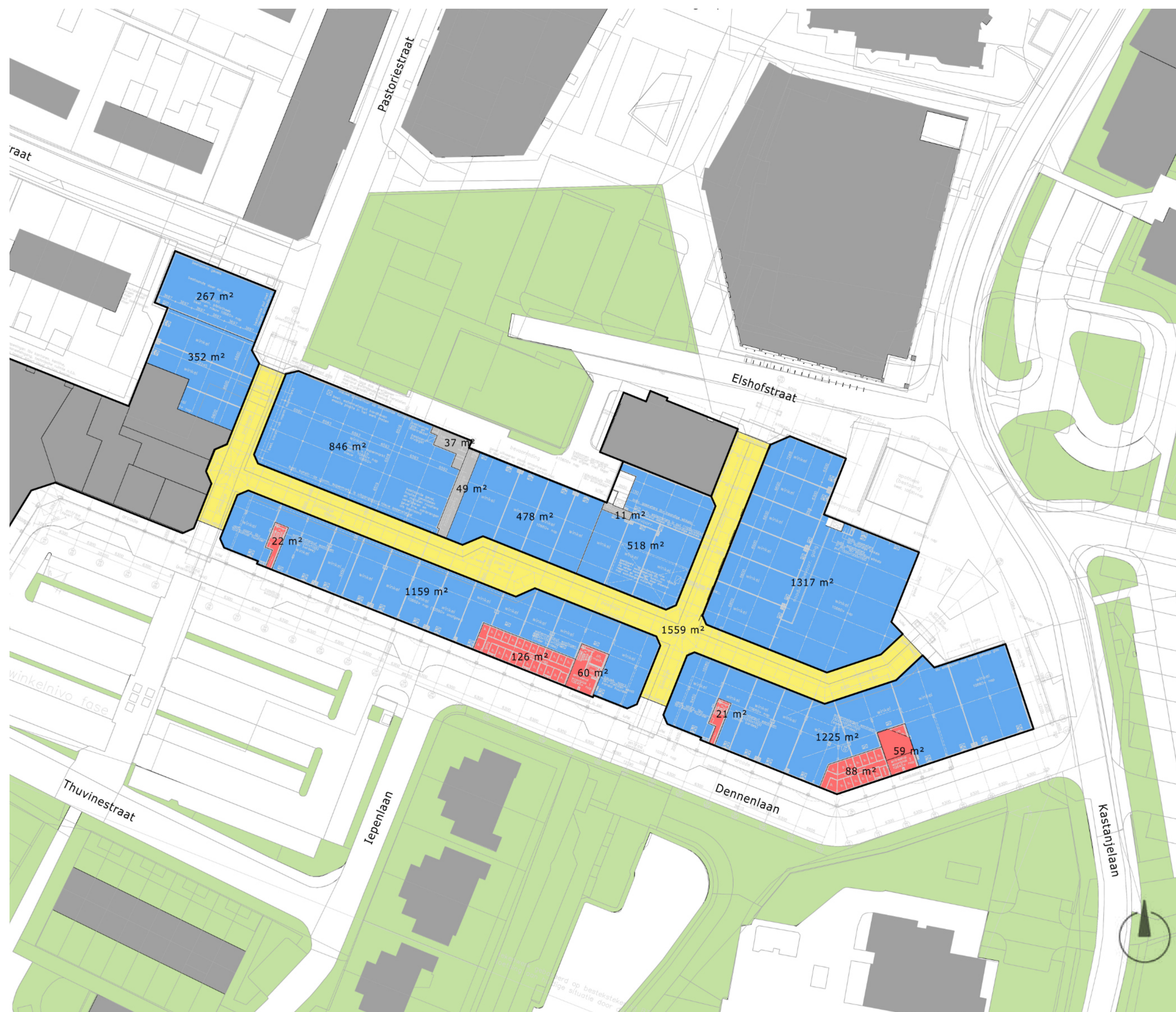


transformatie De Passage



bestaande situatie

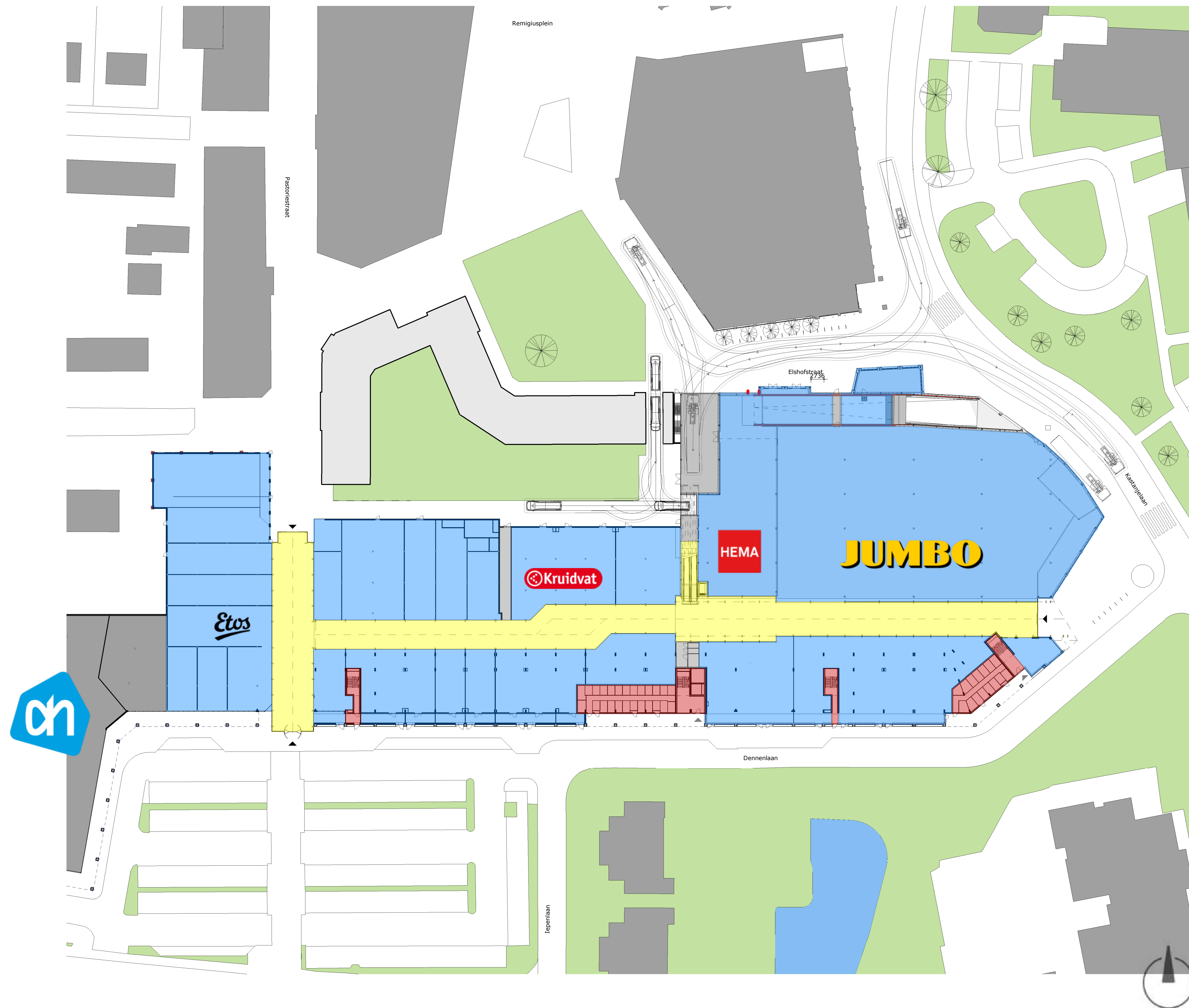
winkels	6.162 m²	bvo
passage	1.559 m²	bvo
techniek	79 m²	bvo



analyse

- Tussen het Remigiusplein en winkelcentrum De Passage ligt fase 4 van het centrumplan. Hier wil Woonzorg Nederland huurappartementen voor vitale 55+ senioren realiseren, evenals een aantal winkelunits aan de Pastoriestraat.
- Om het centrum liggen vier 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 zuidoosthoek 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 het dorp.
- Aan de oostzijde van De Passage 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. Ook zijn er meerdere entrees en routes die naar hetzelfde punt leiden en wisselen voor- en achterzijden elkaar af.

transformatie De Passage



voorlopig ontwerp

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)



visie

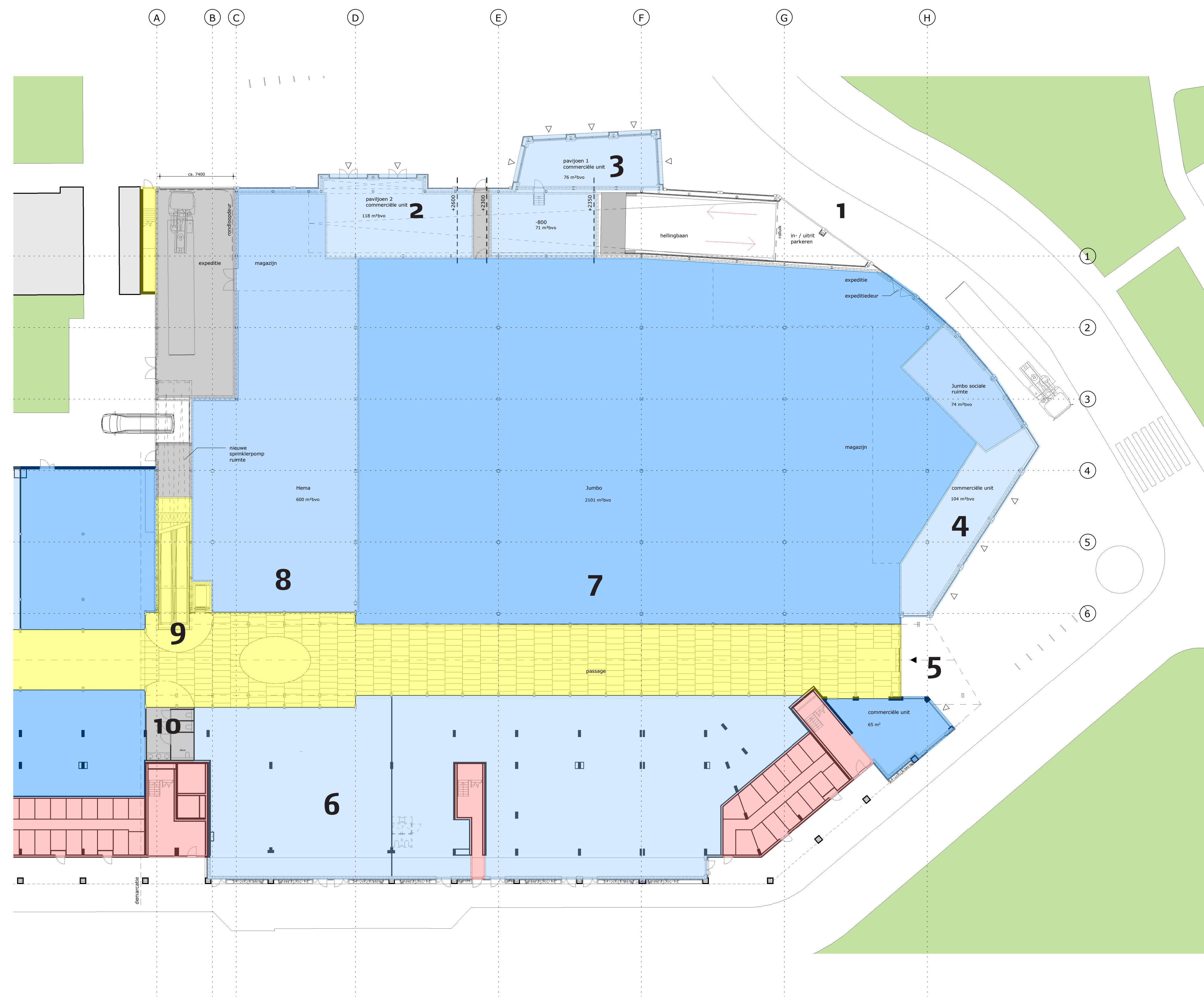
het versterken van de stedelijke structuur

- de herstructurering van de stedelijke structuur van het centrum en de openbare ruimte doorzetten in De Passage
- toegang Pastoriestraat door De Passage vanzelfsprekend maken door een betere herkenbaarheid vanuit het zuiden
- herstructurering oostelijk entreegebied De Passage 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 fase 4 beëindigd door een stedelijke wand

het versterken van de winkelstructuur

- concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo van de Rijksweg naar De Passage.
- 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 Passage

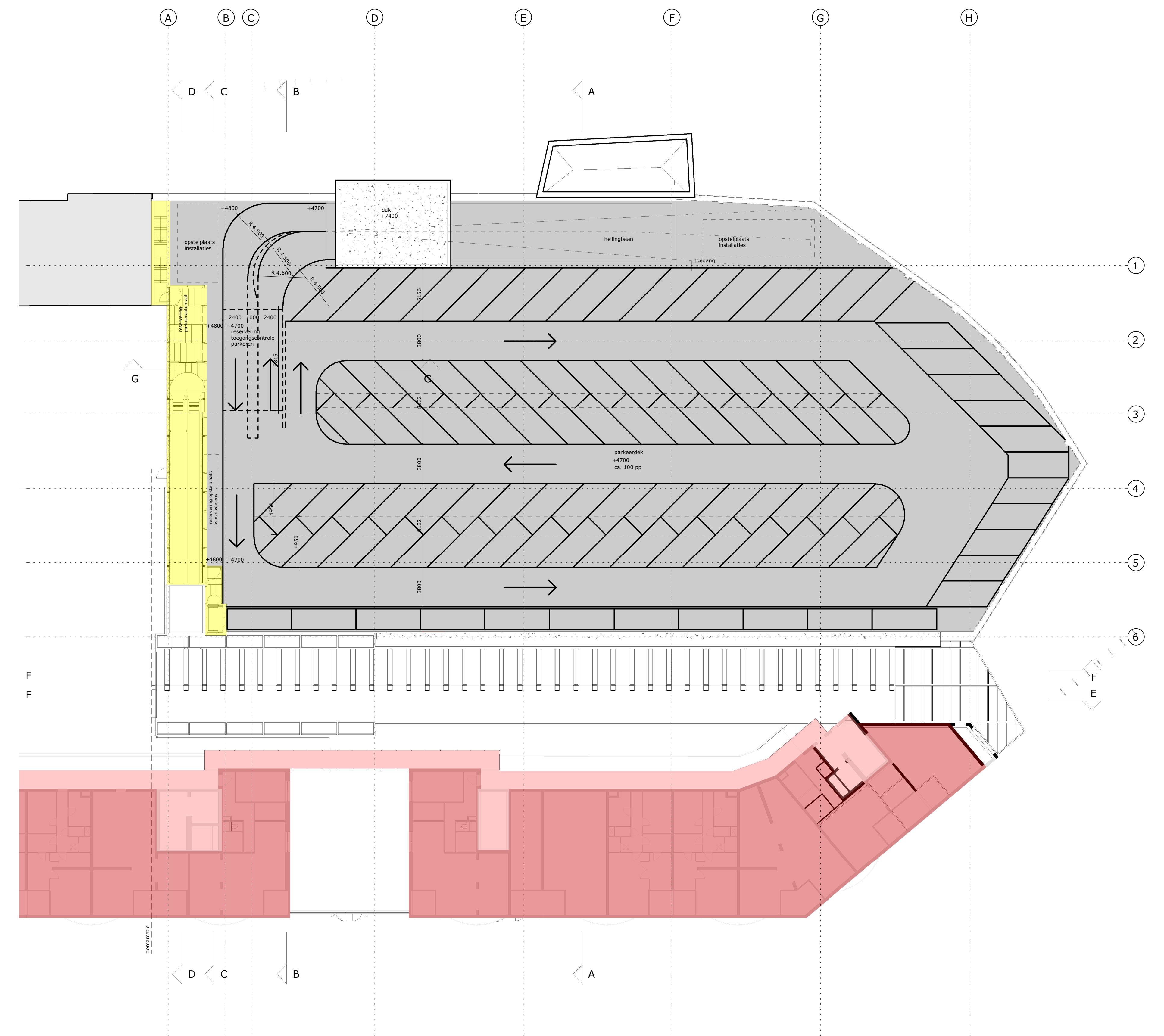
transformatie De Passage



begane grond De Passage

- Aan de buitenzijde van De Passage - ter hoogte van de Elshofstraat en de Kastanjelaan - komt de inrit voor het parkeerdek boven de Jumbo (**1**).
- In de Elshofstraat verrijzen twee nieuwe paviljoens (**2 & 3**).
- Aan de zijde van de Kastanjelaan worden enkele commerciële ruimten met entrees aan de buitenzijde gerealiseerd (**4**).
- Er komt ook een indrukwekkende nieuwe entree (**5**) naar het winkelcentrum, die aansluit op het parkeerterrein op het Liemersplein.
- De zijpassage tussen de Dennenlaan en de Elshofstraat vervalt en wordt bebouwd (**6**).
- Aan de binnenzijde van dit nieuwe deel van De Passage worden JUMBO (**7**) en HEMA (**8**) gevestigd. Links daarvan bevindt zich de entree vanaf het parkeerdek (**9**), Deze wordt voorzien van een personenlift en een tapis roulant (=hellend rolpad)
- Tegenover JUMBO en HEMA worden openbare toiletten (**10**) en enkele nieuwe winkelunits gerealiseerd.

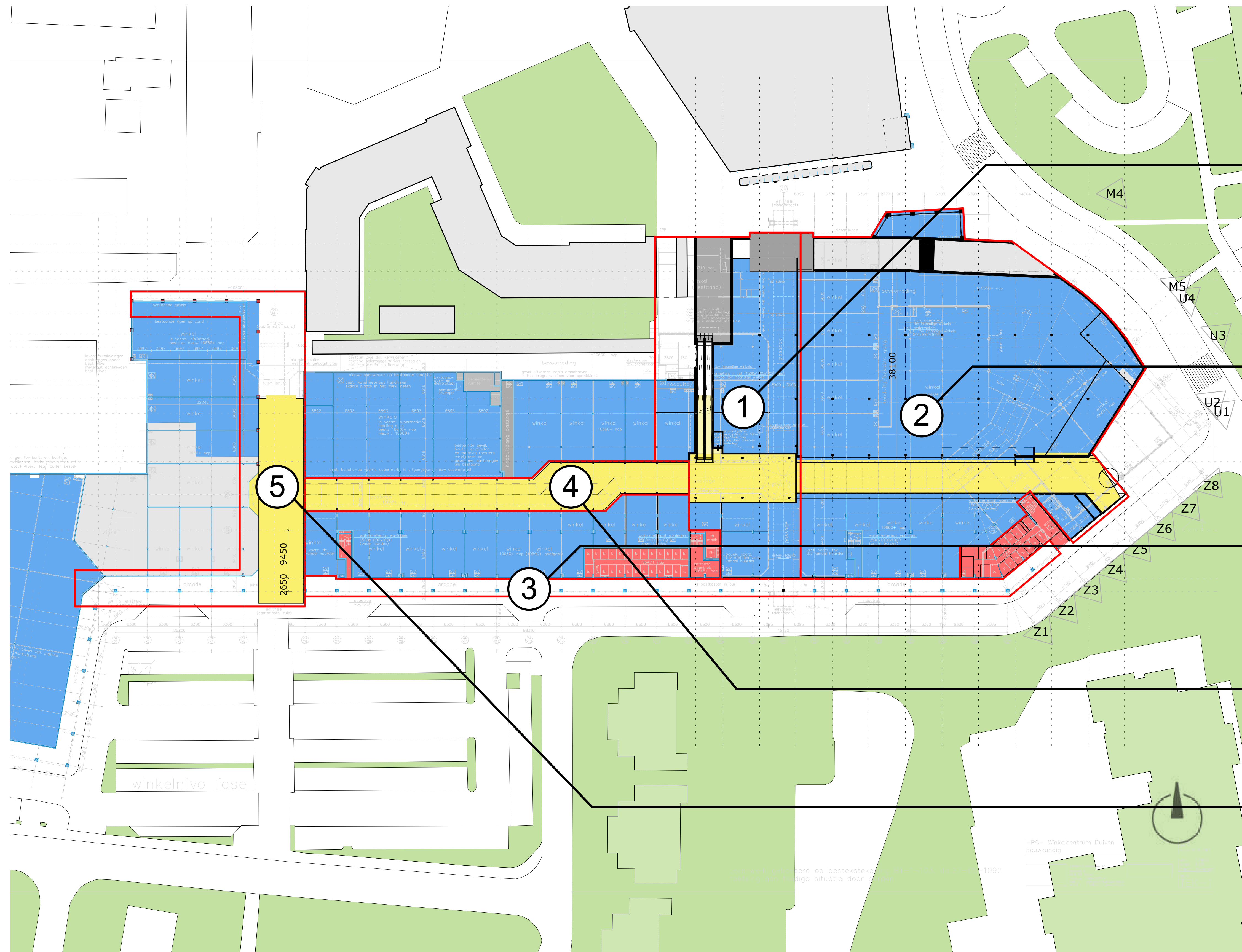
Door deze aanpassingen verbeteren de doorstroming en de bereikbaarheid in de passage tussen het Thuvineplein (zijde Albert Heijn) en de Kastanjelaan (zijde Jumbo).



parkeerdek De Passage oostzijde

Op het dak van Jumbo wordt een parkeerdek met circa 100 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het parkeerdek is bereikbaar via een inrit/hellingbaan aan de zijde van de Elshofstraat. Vanaf het parkeerdek kunnen bezoekers via een tapis roulant (= een hellend rolpad) de passage bereiken.

transformatie De Passage



De herontwikkeling wordt als volgt gefaseerd uitgevoerd:

Fase 1

De verbouwing begint met sloop van een deel van de huidige zijpassage tussen de Dennenlaan en de Elshofstraat en de leegstaande winkelunits aan de linkerzijde van deze zijpassage. Hierdoor ontstaat ruimte voor de realisatie van een nieuwe winkel voor HEMA.

Fase 2

Nadat HEMA is verhuisd, wordt de vleugel rechts van de huidige zijpassage gesloopt. Vervolgens wordt een volledig nieuw deel aan het winkelcentrum gebouwd voor de nieuwe Jumbo (met parkeerdek), enkele nieuwe winkelunits en de nieuwe entree aan de Kastanjelaan.

Fase 3

Deze fase omvat een uitbreiding van de winkels in De Passage die aan de achterzijde (arcade) grenzen aan de Dennenlaan / Thuvinaan. Ook wordt de volledige gevel aan deze zijde vernieuwd. Hierbij zal de gevel – die nu voornamelijk bestaat uit grijs geschilderde baksteen – een natuurlijke groene afwerking krijgen.

Fase 4

Hierna zal de huidige hoofdpassage – grofweg gelegen tussen de bloemenzaak en de huidige Kruidvat – worden gerenoveerd. Hierbij zullen de kap, de verlichting, de winkelpuien en de vloer/bestrating worden vernieuwd.

Fase 5

De laatste fase betreft de realisatie van nieuwe entrees en verbreding van de hoofdpassage tussen de Thuvinaan en de Pastoriestraat. Hierdoor worden de entrees beter zichtbaar en wordt de openbare ruimte van beide zijden op een vanzelfsprekende manier verbonden met De Passage.

Indicatieve planning

Het is de bedoeling om vóór de zomer van 2026 de vergunningen aan te vragen, zodat deze eind 2026 onherroepelijk zijn (tenzij er bezwaren zijn). Vervolgens kan medio 2027 worden gestart met fase I van de herontwikkeling van De Passage.

fasering herontwikkeling De Passage

transformatie De Passage

Dennelaan

Entree De Passage

Plein aan Kastanjelaan

Tapis roulant naar passage

Parkeerdak boven JUMBO

Paviljoen

Remigiusplein/Ogtent

LIDL

Zebropad naar Liemersplein

Kastanjelaan

Appartementen Dennelaan

Entree naar de passage

Plein aan de Kastanjelaan



impressie nieuwbouw De Passage



impressie plein aan de Kastanjelaan

transformatie De Passage



impressie interieur passage (richting kastanjelaan)



impressie exterieur Elshofstraat met paviljoen/kiosk



impressie exterieur Dennenlaan



impressie interieur passage (richting Thuvinestraat- Pastoriestraat)