

schetsontwerp

# Elshofpassage

Duiven

25 mei 2021







centrum Duiven



In opdracht van WPRI Development heeft rphs architectuur + stedenbouw in 2019 een onderzoek verricht naar de herontwikkelingsmogelijkheden van de Elshofpassage in Duiven. Dit onderzoek is in het voorjaar van 2021 verder gebracht naar een schetsvoorstel dat in dit boek wordt voorgesteld.

## inleiding

Aan dit schetsvoorstel ligt de vraag naar een zowel economisch als ruimtelijk toekomstbestendig winkelcentrum ten grondslag. Een doel dat alleen bereikt kan worden in een ruimtelijk goed functionerend stadscentrum. Het onderzoeksgebied betreft dan ook het centrum van Duiven, daarbinnen komen twee locaties in aanmerking voor herontwikkeling door WPRI Development: de Elshofpassage en de huidige Jumbo locatie aan de Rijksweg.

Deze presentatie vormt de voorbereiding op het feitelijke ontwerpproces en betreft een analyse van de context op diverse aspecten. Het resultaat is een schetsvisie waarin de verschillende uitgangspunten voor het te vervaardigen ontwerp worden gedefinieerd, mede ter afstemming met de gemeente Duiven.

Rotterdam, 25 mei 2021, Dirk van de Pol  
rphs+





situatie bestaand

situatie



Het centrum van Duiven bestaat uit het gebied omsloten door de Rijksweg, de Kastanjelaan, de Dennenlaan en de Pastoriestraat. Binnen dit centrumgebied is door de gemeente een herstructurering ingezet, een ontwikkeling waarin in vier fases het centrum een nieuwe structuur krijgt en een functionele herindeling ondergaat.

In het hart van het centrum is, gelegen aan de Remigiuskerk, een dorpsplein gerealiseerd met een gemengd stedelijk karakter. Hier zijn gemeentelijke en culturele instellingen te vinden naast woningen, horeca en (in minder mate) winkels.

## analyse

Ten westen van dit plein ligt de Pastoriestraat, een winkelstraat opgespannen tussen de Rijksweg en de Elshofpassage.

Op dit moment is overeenstemming bereikt over de 4e fase, de driehoek tussen het Remigiusplein en de Elshofpassage, hier wordt een plan met zorgwoningen gerealiseerd. De oorspronkelijk beoogde winkelplint is hierin sterk gereduceerd in reactie op de marktontwikkelingen.





Elshofpassage oostelijke entree vanaf parkeerterrein



Elshofpassage entree Albert Heijn op parkeerterrein



Elshofpassage noordoostelijke entree, tegenover Lidl



Elshofpassage oostelijke entree vanaf Kastanjelaan





woningen Zuid-Oostzijde



woningen aan Dennenlaan

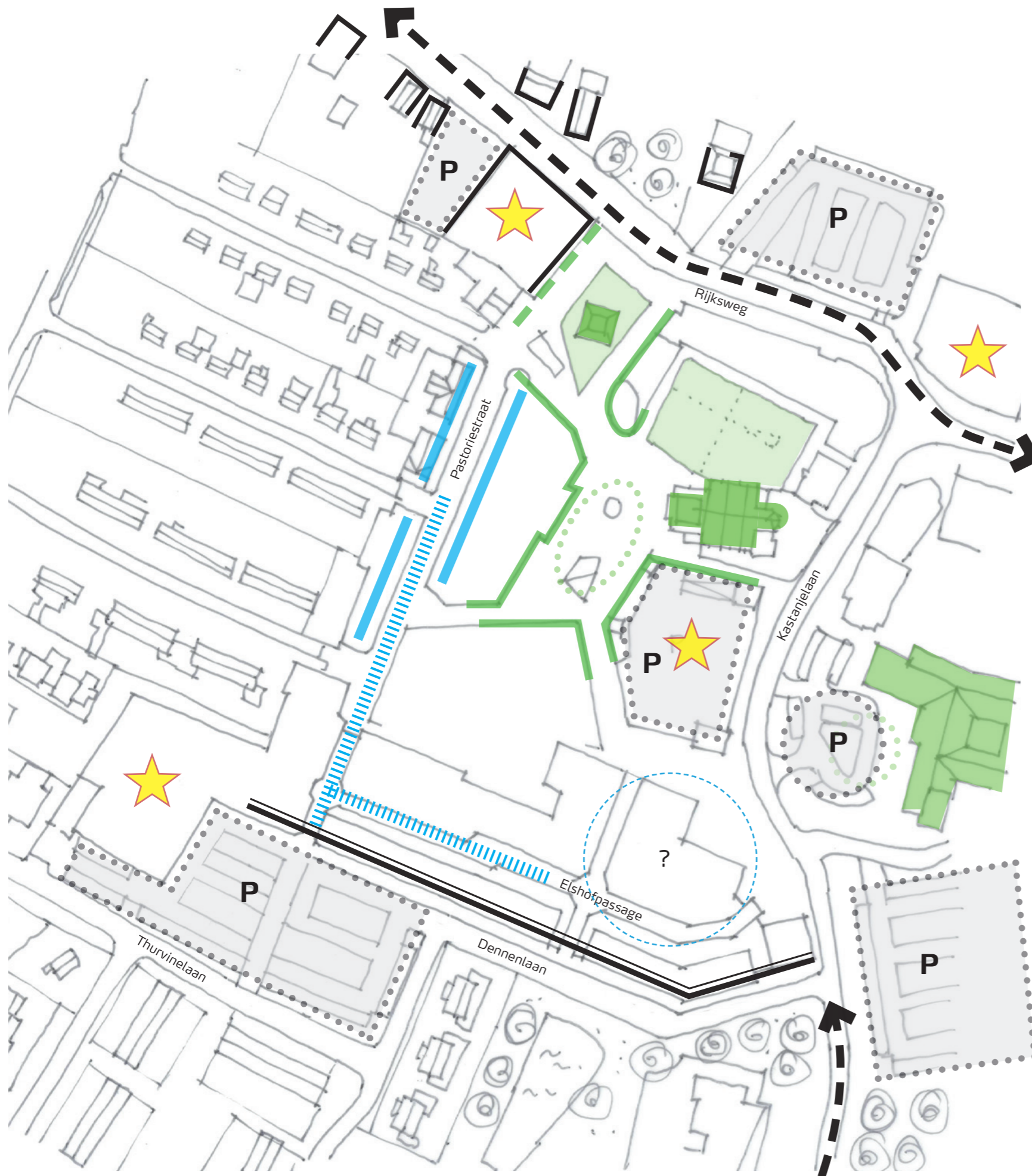


interieur passage



interieur passage





analyse kaart

Centraal in het gebied ligt het nieuwe stadshart gevormd door het Remigiusplein, de Kerk, het kerkhof, de pastorie en, enigszins terzijde het gemeentehuis. De gevels van de nieuw gerealiseerde centrumprojecten geven een heldere definiëring aan dit gebied. Aan de Westzijde, tegenover de Pastorie ontbreekt een dergelijke heldere definiëring.

De Rijksweg is de oorspronkelijke ontsluitingsweg van Duiven, een lint met aan weerszijden bebouwing in de vorm van objecten op een erf. De meeste hiervan boerderijen en dicht bij het centrum huizen van notabelen en de kerk. De historisch opbouw is nog voelbaar maar wordt ten dele verstoort, onder andere door het grootschalige platte volume van de Jumbo.

## conclusie

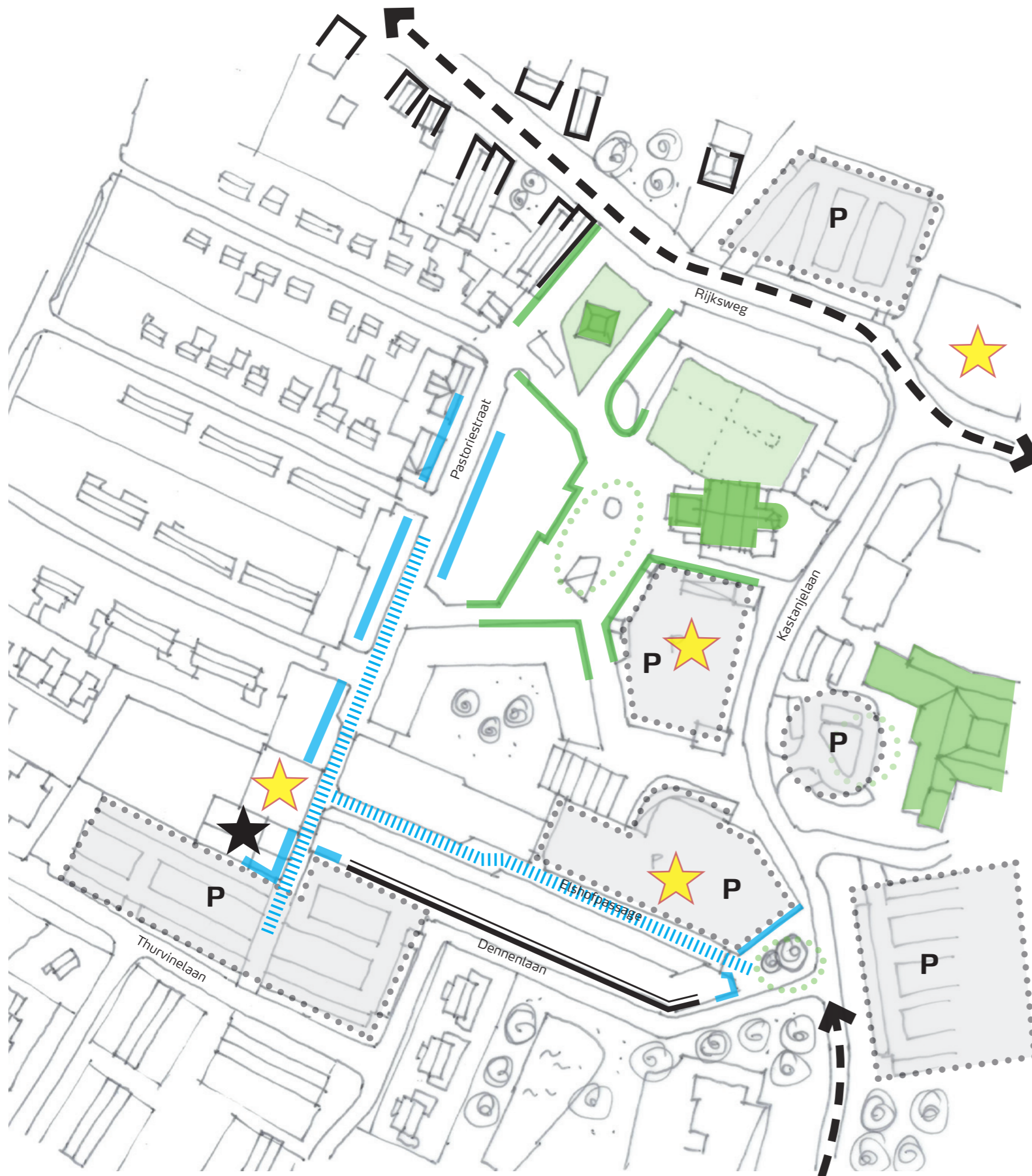
Om het centrum liggen 4 bronpunten, De Jumbo, Action, Lidl en Albert Heijn. Elk direct gekoppeld aan een parkeervoorziening. Het teruglopende winkelareaal is niet (langer) toereikend om een route tussen deze punten te vullen. Zowel in de Pastoriestraat als in de Elshofpassage is deze verschraling zichtbaar.

De zuidwestelijke zijde van de Elshofpassage maakt onderdeel uit van de Pastoriestraat, de straat gaat over in de passage en bereikt aan de andere zijde het parkeerterrein. Deze 'poort naar de stad' is vanaf het zuiden niet voelbaar. De entree van de passage is visueel niet onderscheidend en krijgt concurrentie van de, aan het parkeerveld gelegen, Albert Heijn entree.

Aan de oostelijke zijde van de Elshofpassage is de openbare ruimte ongedefinieerd: er bevindt zich een ruime parkeerplaats maar geen trekker, er zijn meerdere entrees en routes die naar hetzelfde punt leiden en voor en achterzijdes wisselen elkaar af.

Het centrum keert zich met de rug naar de aanrijroute over de kastanjelaan.





De herstructurering van het centrum zet in op een heldere definiëring van de stedelijke structuur en de openbare ruimte. De herontwikkeling van de Elshofpassage en de Jumbo locatie speelt daar op in door:

**Het versterken van de leesbaarheid van de stedelijke structuur**

- Herkenbaar maken van de lintweg structuur aan de Rijksweg, overgang van lint naar dorpscentrum (pastorie) begeleiden.
- Creëren van een duidelijke beëindiging van het 'erf' rond de Pastorie.
- Toegang Pastoriestraat door Elshofpassage vanzelfsprekend maken door een betere herkenbaarheid vanuit het zuiden en een functiemenging van de route over het parkeerterrein door het toevoegen van woningen.

# visie

- Herstructureren oostelijk entreegebied Elshofpassage door het reduceren van het aantal toegangen tot de passage en het creëren van een compacte en aantrekkelijke openbare ruimte gekoppeld aan het aanwezige parkeerveld.

**Het versterken van de winkelstructuur**

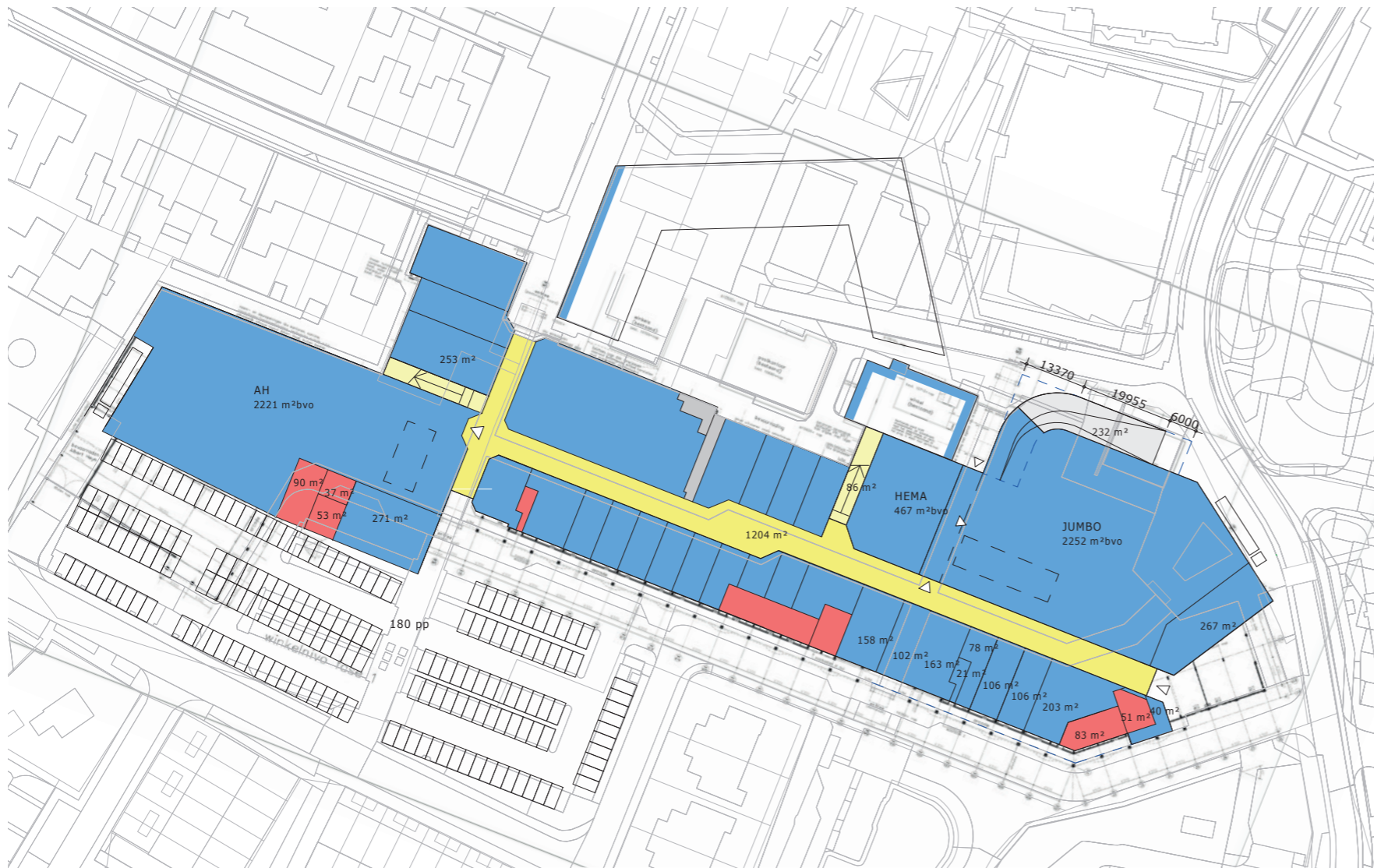
- Concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo naar Elshofpassage
- Verdichten winkelstructuur door verplaatsen supermarkt entrees van Albert Heijn en Jumbo naar het interieur van de passage en door het reduceren van uitgangen.





plankaart





### Elshofpassage

bestaand  
winkels 10.360 m<sup>2</sup> bvo  
parkeren 143 pp.

voorstel  
winkels bg 11.130 m<sup>2</sup> bvo  
winkel laag 1 760 m<sup>2</sup> bvo  
parkeren bg 180 pp.  
parkeren laag 1 99 pp.

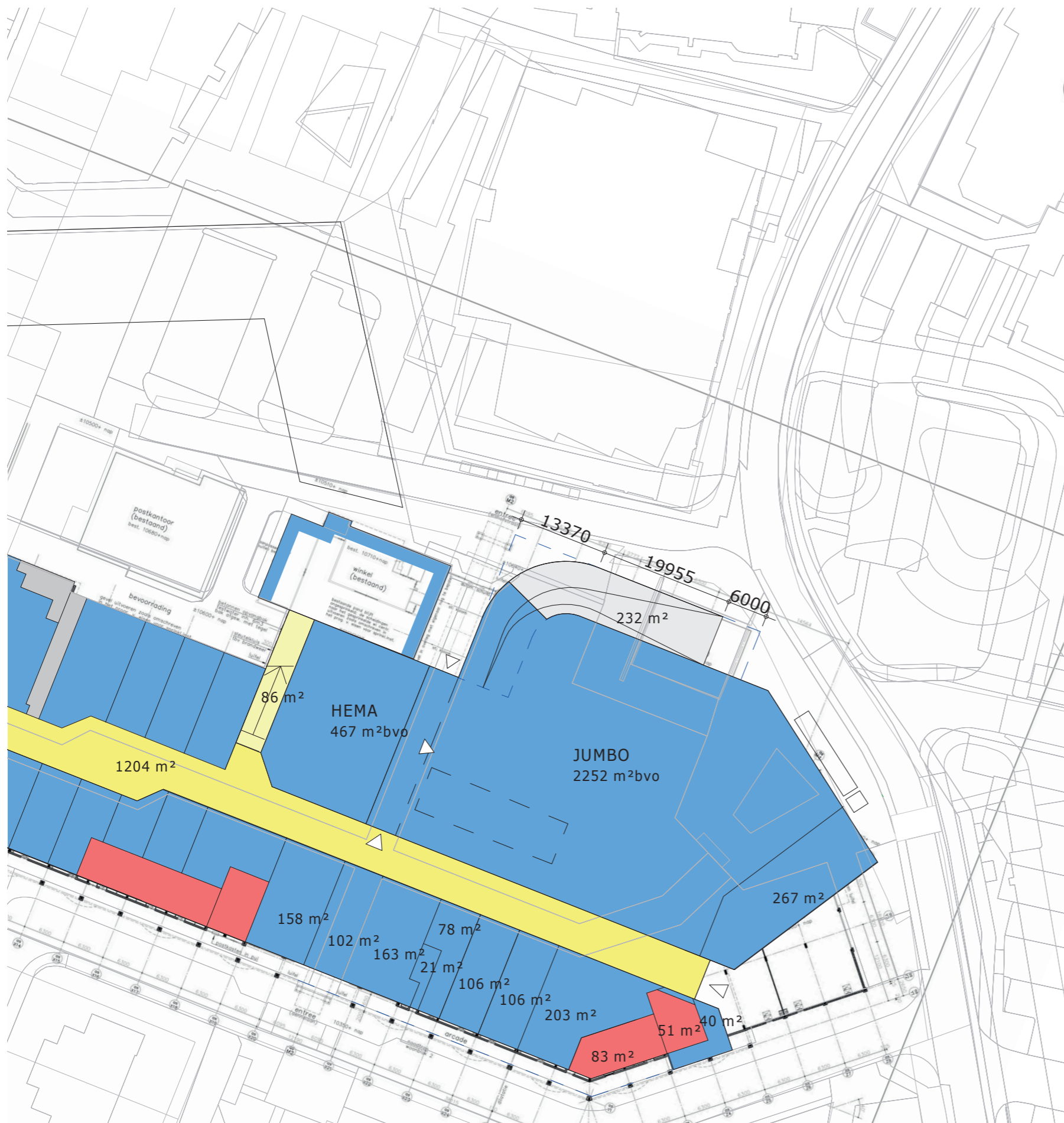
# schetsontwerp

niveau 0









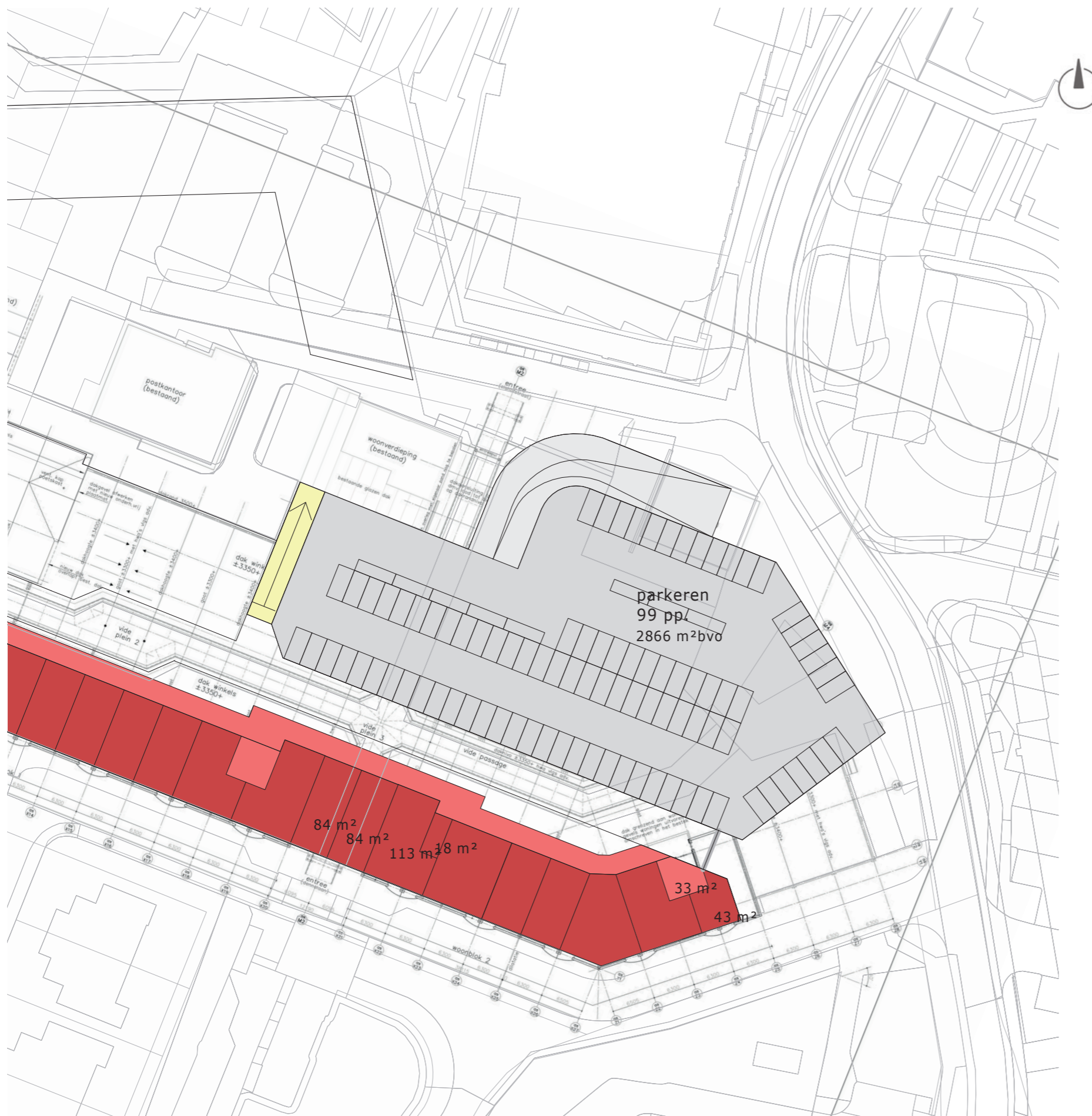
- Herstructureren oostelijk entreegebied Elshofpassage door het reduceren van het aantal toegangen tot de passage en het creëren van een compacte en aantrekkelijke openbare ruimte gekoppeld aan het aanwezige parkeerveld.
- Concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo naar Elshofpassage
- Verdichten winkelstructuur door verplaatsen supermarkt entrees van Albert Heijn en Jumbo naar het interieur van de passage en door het reduceren van uitgangen.

# deel 1, Jumbo

<b>Jumbo</b>	
voorstel	
Jumbo	2.250 m <sup>2</sup> bvo
Hema	470 m <sup>2</sup> bvo
winkel	270 m <sup>2</sup> bvo

niveau 0





# deel 1, Jumbo

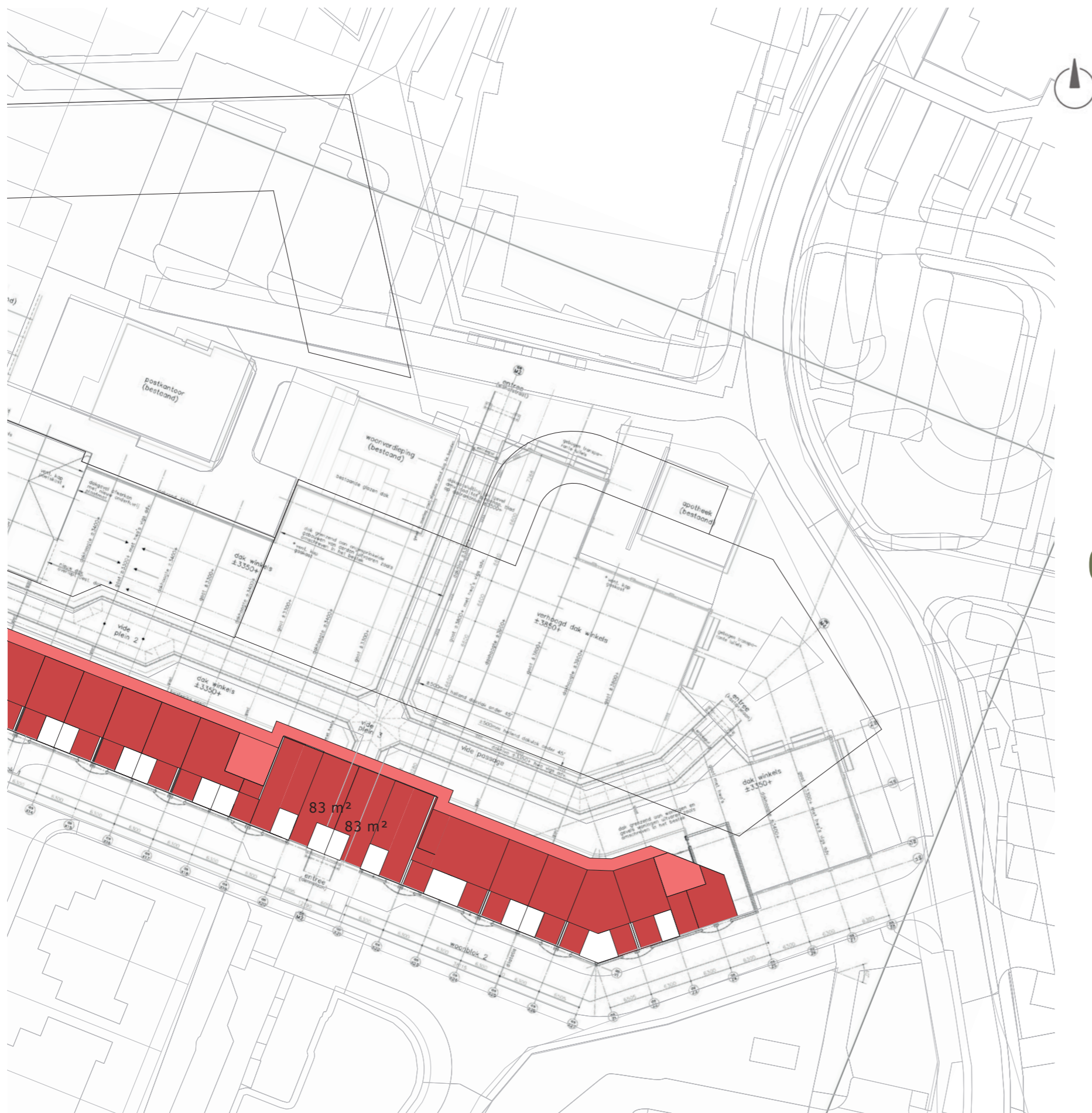
## Jumbo

voorstel  
 parkeren +1                      99 pp.

## Woningen Elshofpassage

Aan de oostzijde worden drie appartementen verwijderd,  
 deze woningen worden gecompenseerd boven de voormalige zuid-oostelijke  
 passage ingang

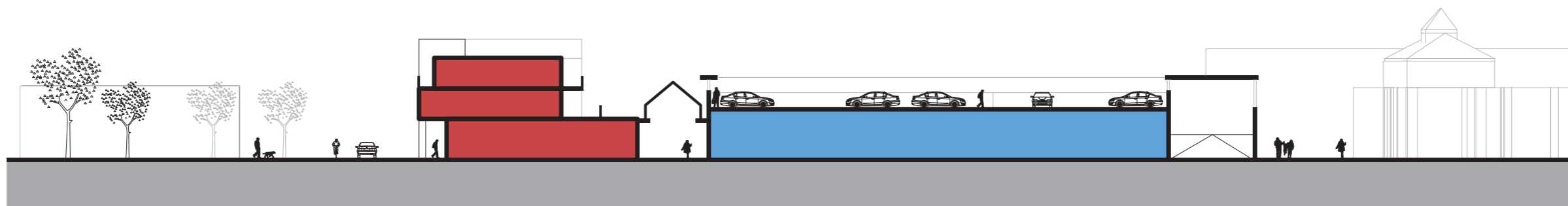




# deel 1, Jumbo

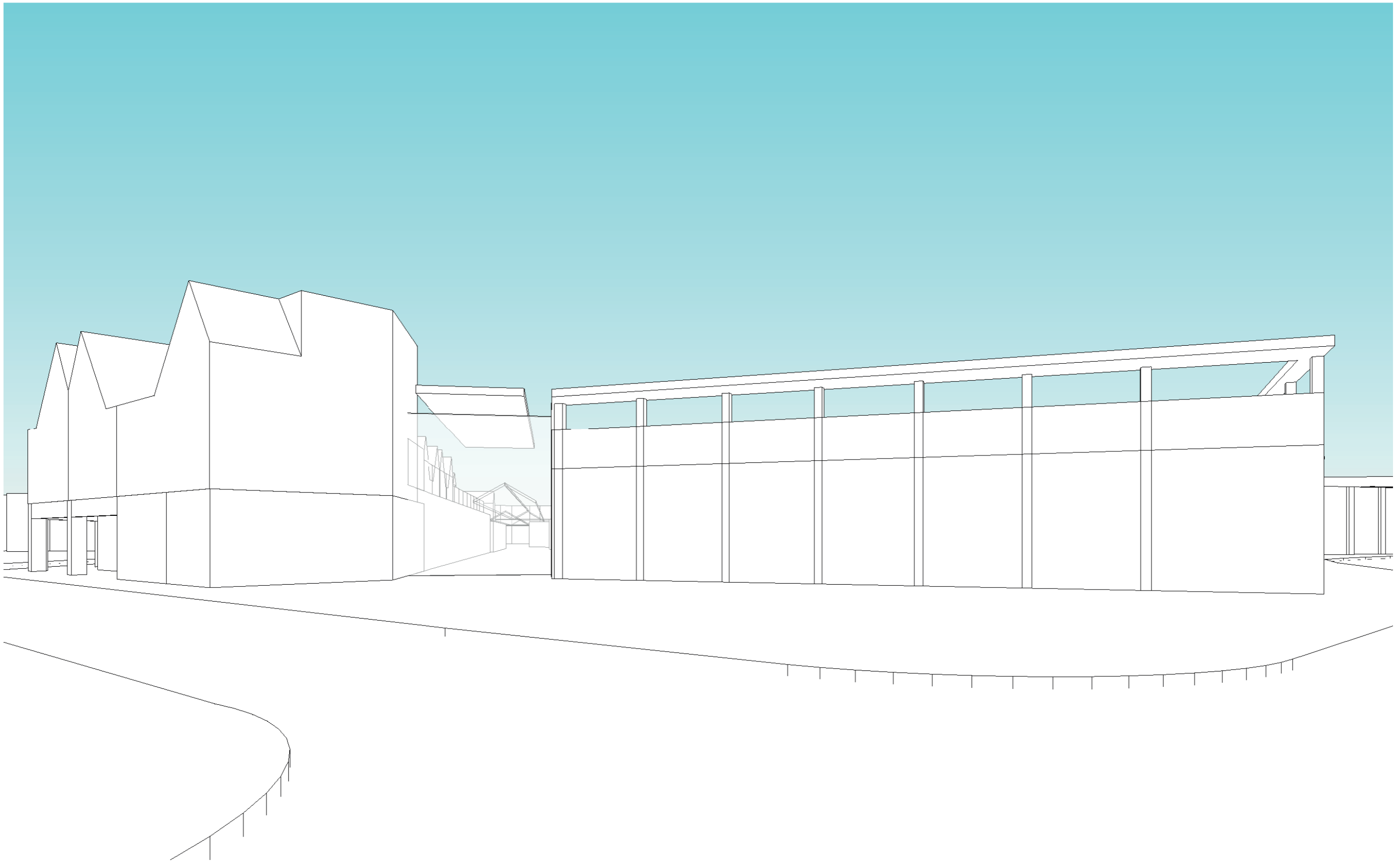
<b>Jumbo</b>	
voorstel	
Jumbo	2.250 m <sup>2</sup> bvo
Hema	470 m <sup>2</sup> bvo
winkel	270 m <sup>2</sup> bvo



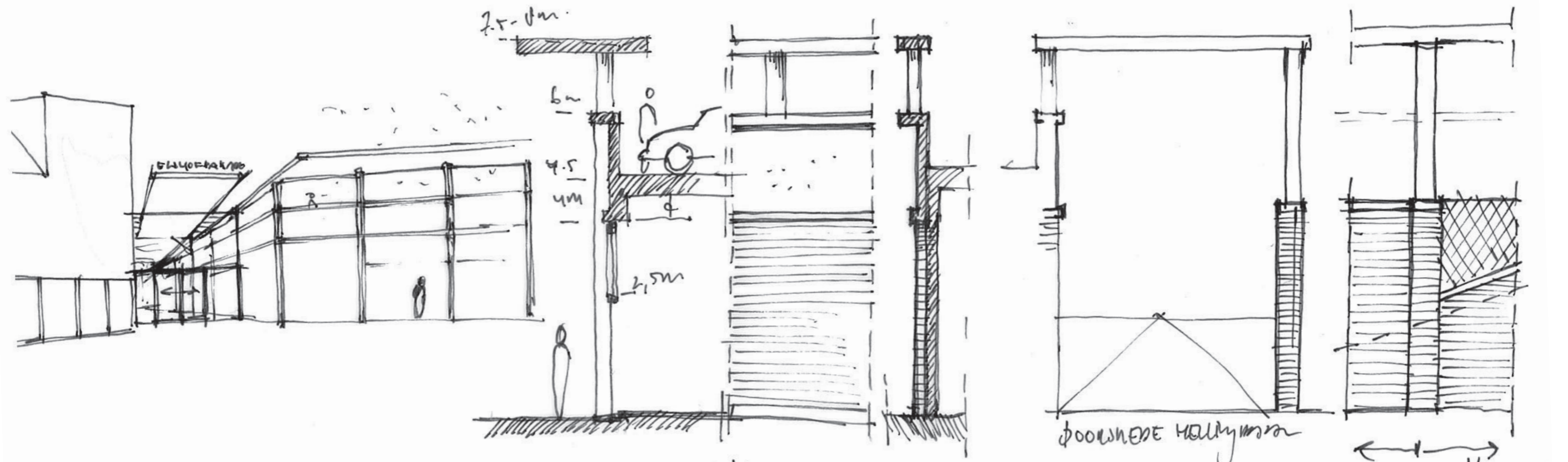


doorsnede

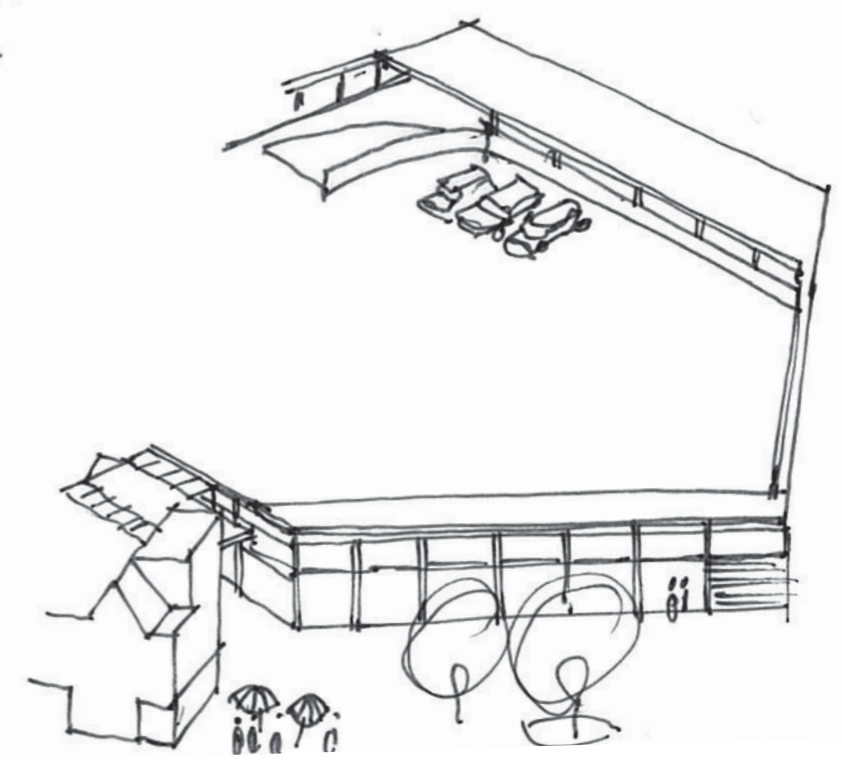
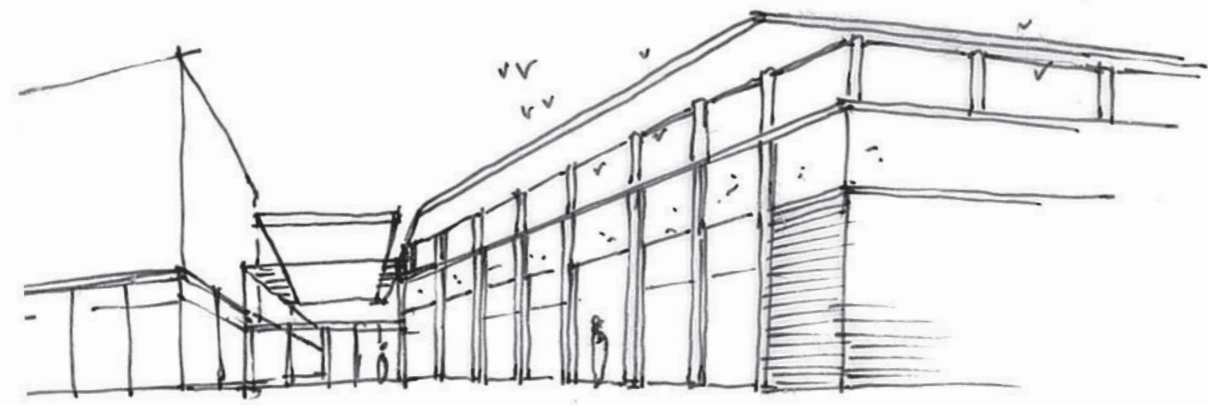




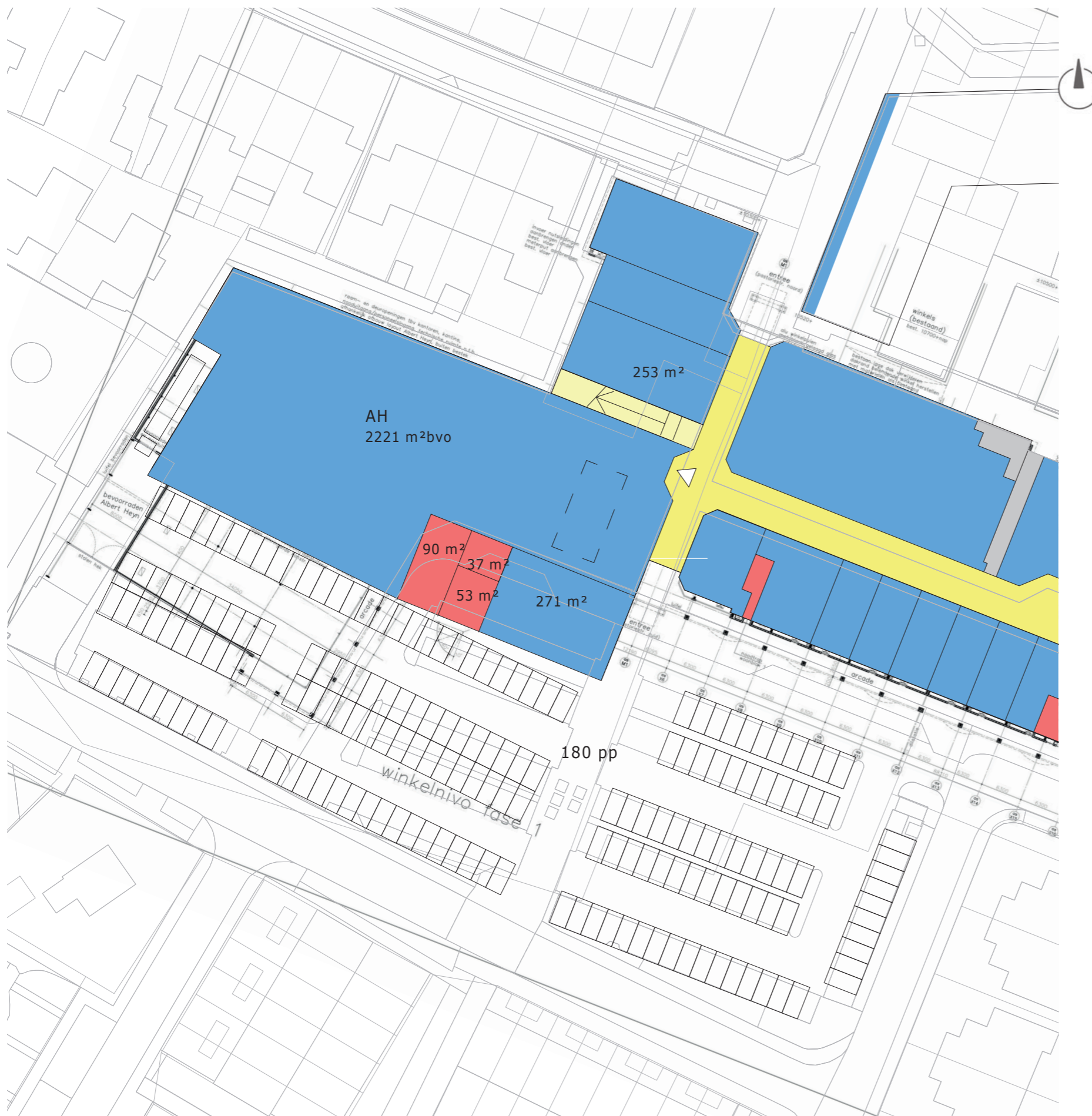




DOORWADE WINKELPLEIN  
 AANZICHT v DSH.  
 ZYGOR JUMBO  
 KOSTAVERAN-







- Toegang Pastoriestraat door Elshofpassage vanzelfsprekend maken door een betere herkenbaarheid vanuit het zuiden en een functiemenging van de route over het parkeerterrein door het toevoegen van woningen.
- Verdichten winkelstructuur door verplaatsen supermarkt entrees van Albert Heijn en Jumbo naar het interieur van de passage en door het reduceren van uitgangen.

## deel 2

<b>Albert Heijn</b>	
bestaand	
winkel	2.060 m <sup>2</sup> bvo
parkeren	143 pp.
voorstel	
supermarkt	2.220 m <sup>2</sup> bvo
winkel	270 m <sup>2</sup> bvo
parkeren	180 pp.





## deel 2

### Albert Heijn

voorstel

Winkel +1

Woningen totaal

woningen bg

woningen +1

woningen +2, +3

690 m<sup>2</sup> bvo

1.580 m<sup>2</sup> bvo

180 m<sup>2</sup> bvo

340 m<sup>2</sup> bvo

530 m<sup>2</sup> bvo



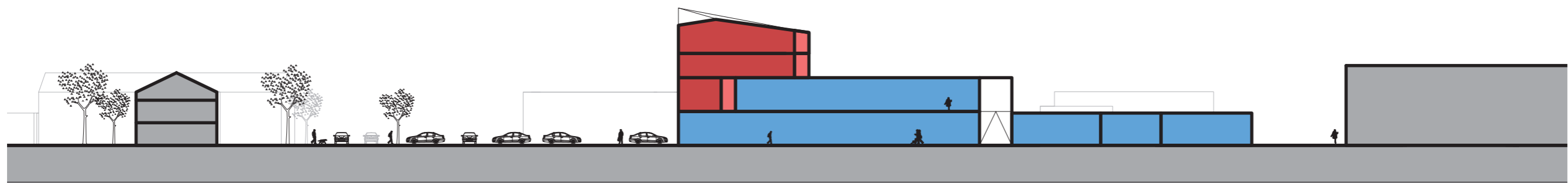


## deel 2

**Albert Heijn**  
voorstel

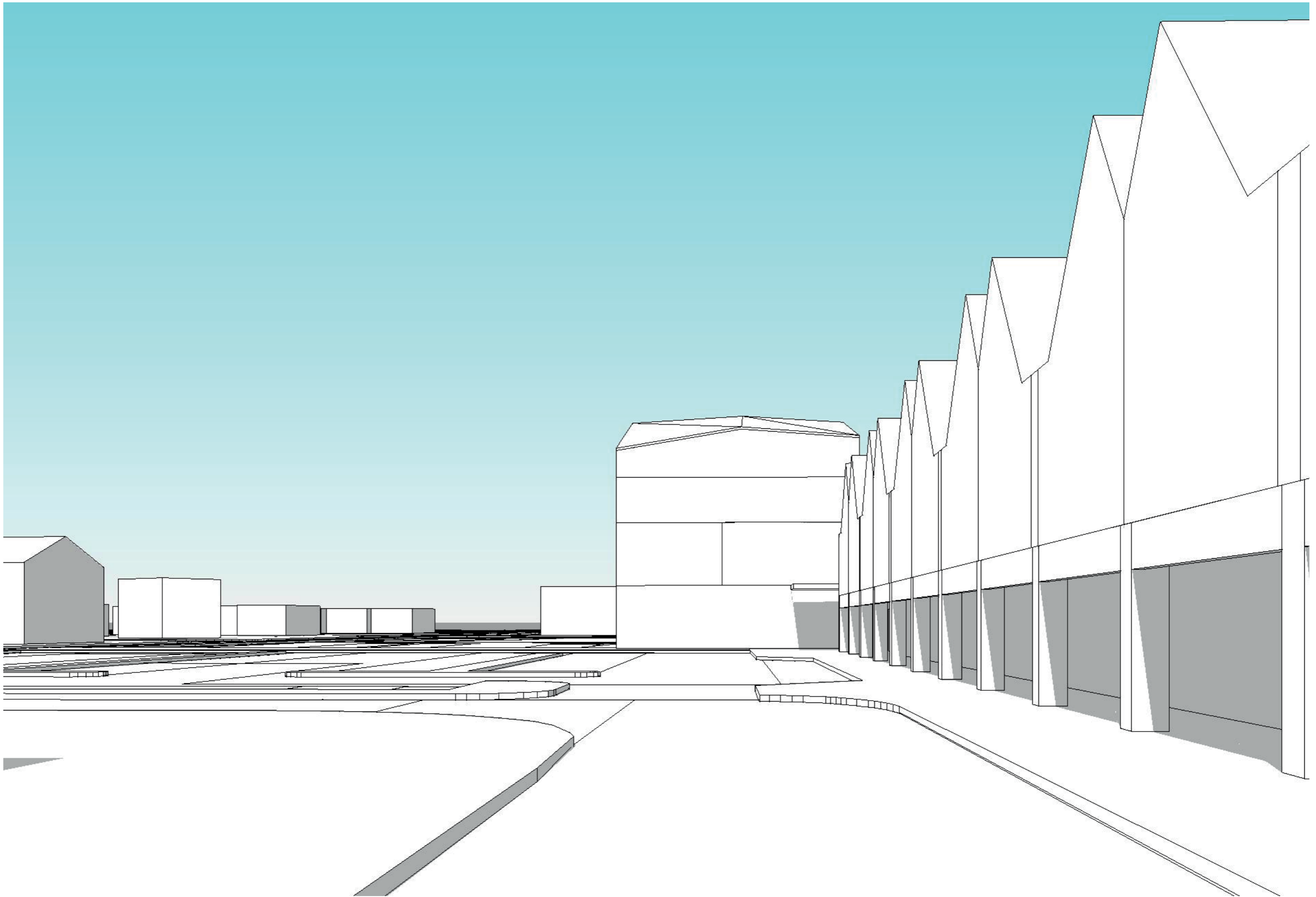
Woningen totaal	1.580 m <sup>2</sup> bvo
woningen bg	180 m <sup>2</sup> bvo
woningen +1	340 m <sup>2</sup> bvo
woningen +2, +3	530 m <sup>2</sup> bvo



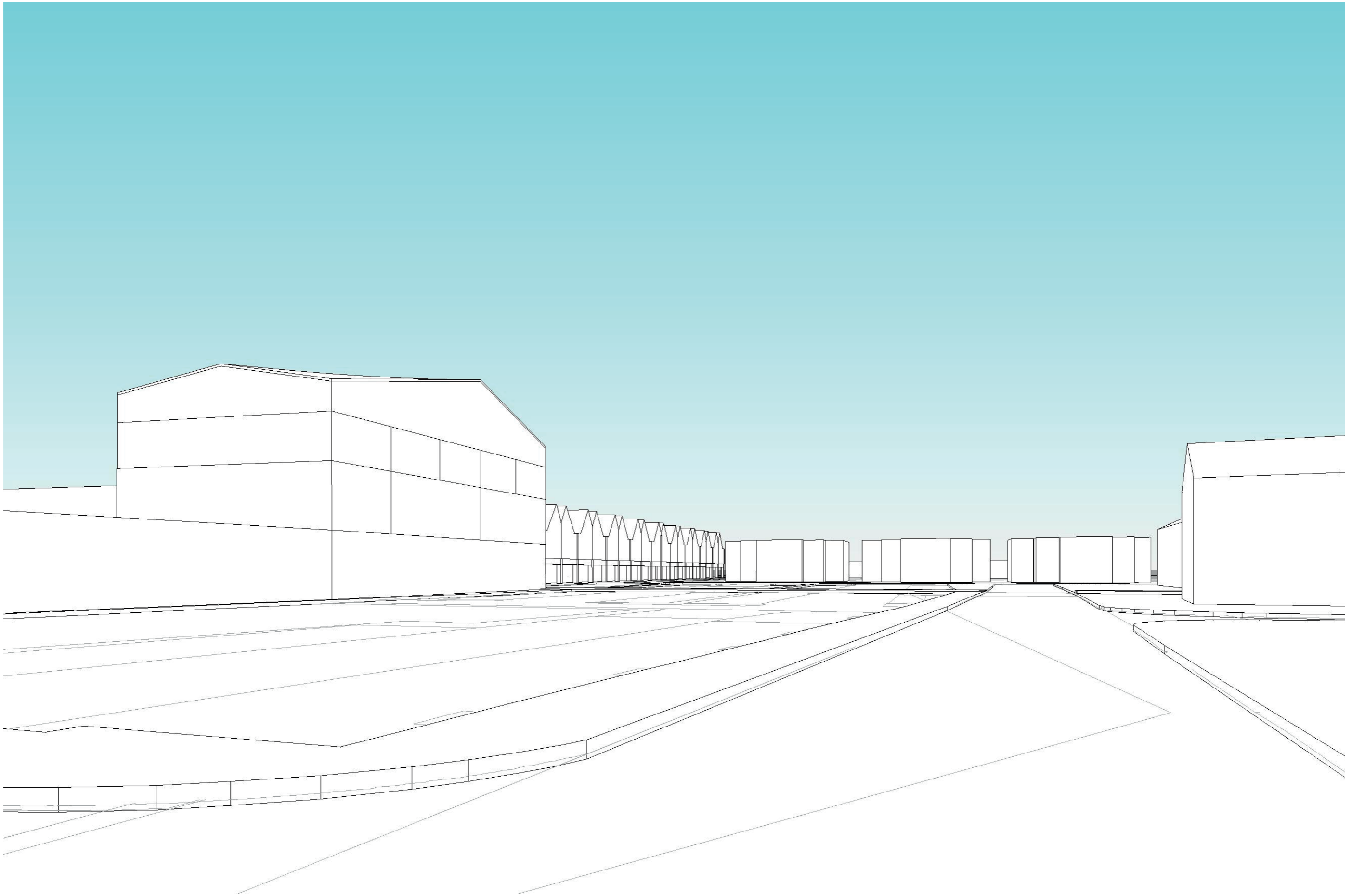


doorsnede

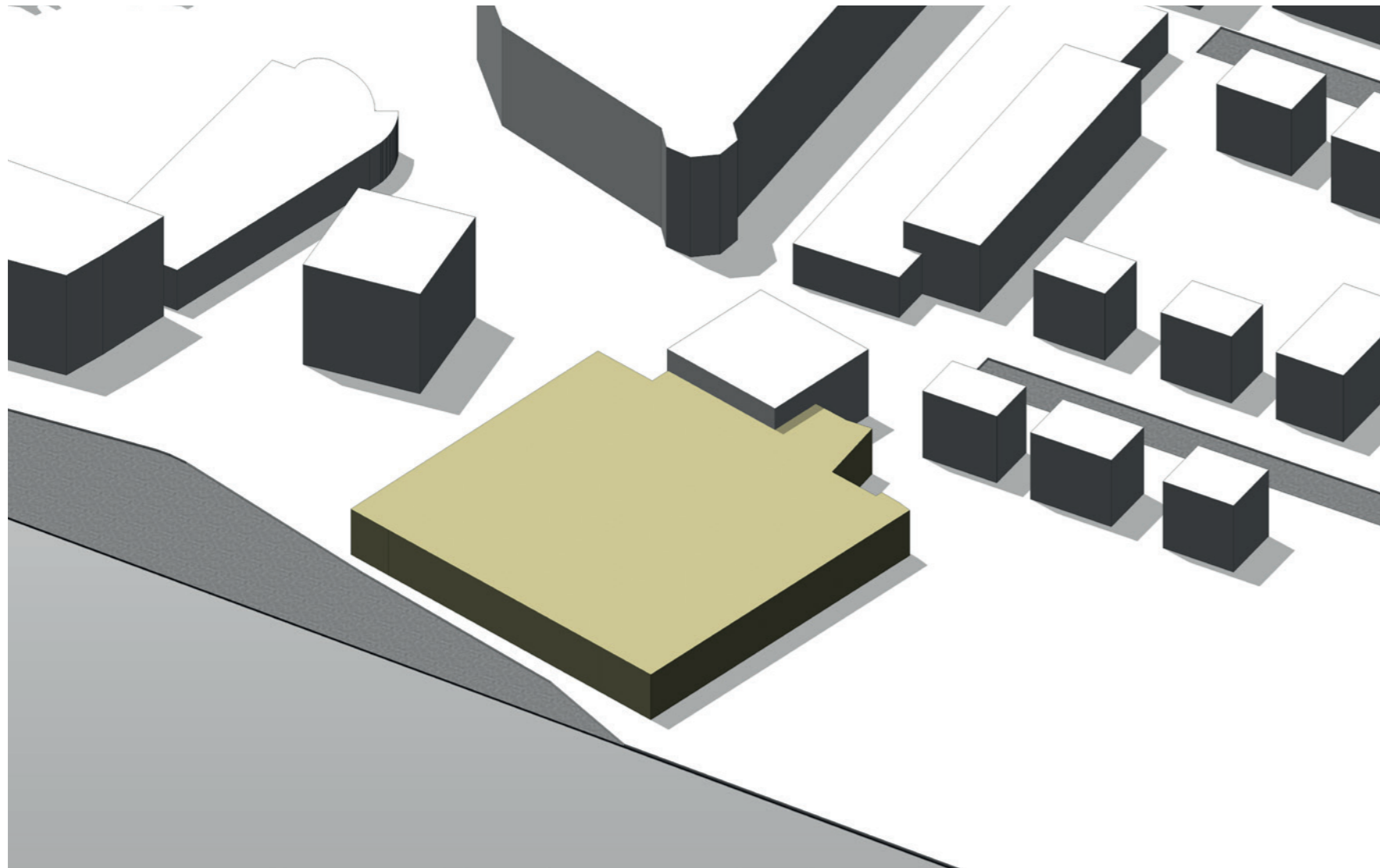










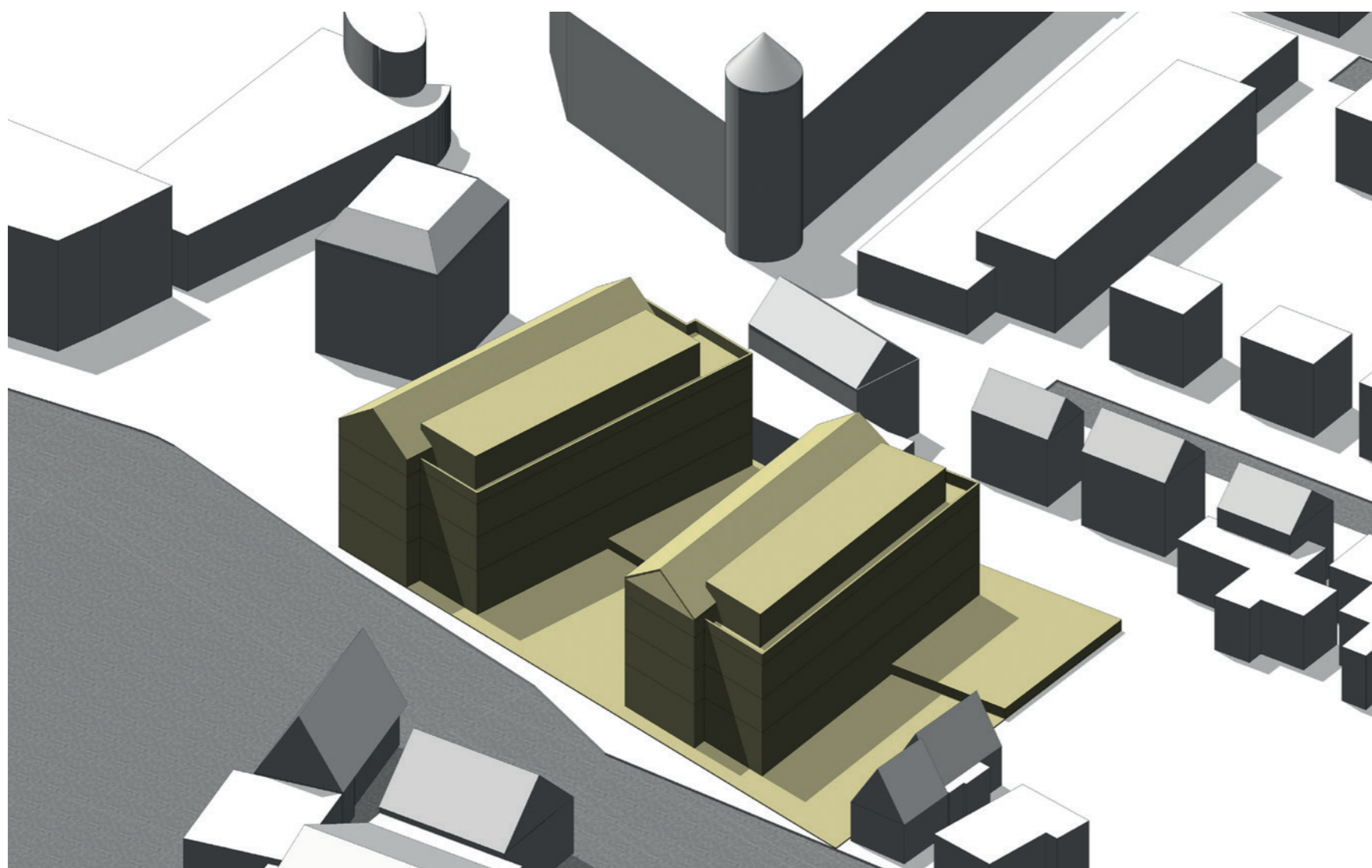


- Concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo naar Elshofpassage
- Herkenbaar maken van de lintweg structuur aan de Rijksweg, overgang van lint naar dorpscentrum (pastorie) begeleiden.
- Creëren van een duidelijke beëindiging van het 'erf' rond de Pastorie.

## Rijksweg

Bestaande supermarkt





voorstel woningen

- Concentreren bronpunten door verplaatsing Jumbo naar Elshofpassage
- Herkenbaar maken van de lintweg structuur aan de Rijksweg, overgang van lint naar dorpscentrum (pastorie) begeleiden.
- Creëren van een duidelijke beëindiging van het 'erf' rond de Pastorie.

## Rijksweg

<b>voorstel</b>	
kavel	2.339 m <sup>2</sup> bvo
woningen	3.670 m <sup>2</sup> bvo
ca. 42 woningen à	85 m <sup>2</sup> bvo





**rijksweg**

voorstel

Woningen totaal	3.670 m <sup>2</sup> bvo
woningen bg	474 m <sup>2</sup> bvo + 476 m <sup>2</sup> bvo (950 m <sup>2</sup> bvo)
woningen +1	494 m <sup>2</sup> bvo + 497 m <sup>2</sup> bvo (991 m <sup>2</sup> bvo)
woningen +2	494 m <sup>2</sup> bvo + 497 m <sup>2</sup> bvo (991 m <sup>2</sup> bvo)
woningen +3	370 m <sup>2</sup> bvo + 376 m <sup>2</sup> bvo (746 m <sup>2</sup> bvo)
bergingen -1	197 m <sup>2</sup> bvo + 174 m <sup>2</sup> bvo (370 m <sup>2</sup> bvo)

parkeren -1 36 pp.

parkeren bg 7 pp.

# Rijksweg

niveau 0





Rijksweg

niveau -1





# Rijksweg

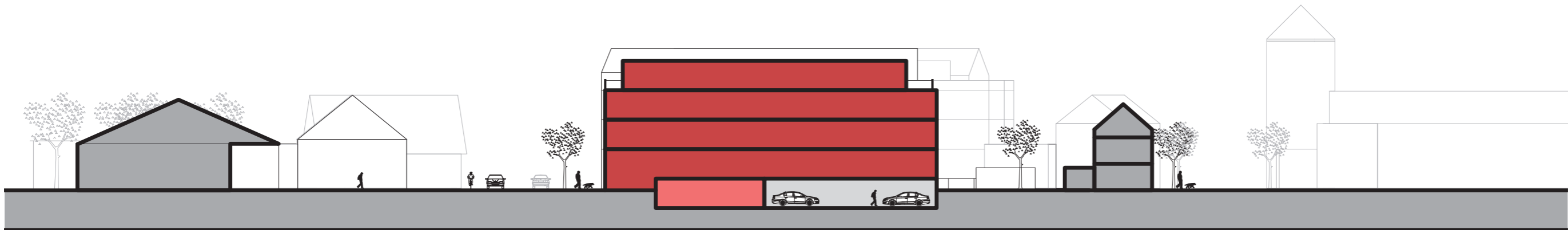
niveau 1,2



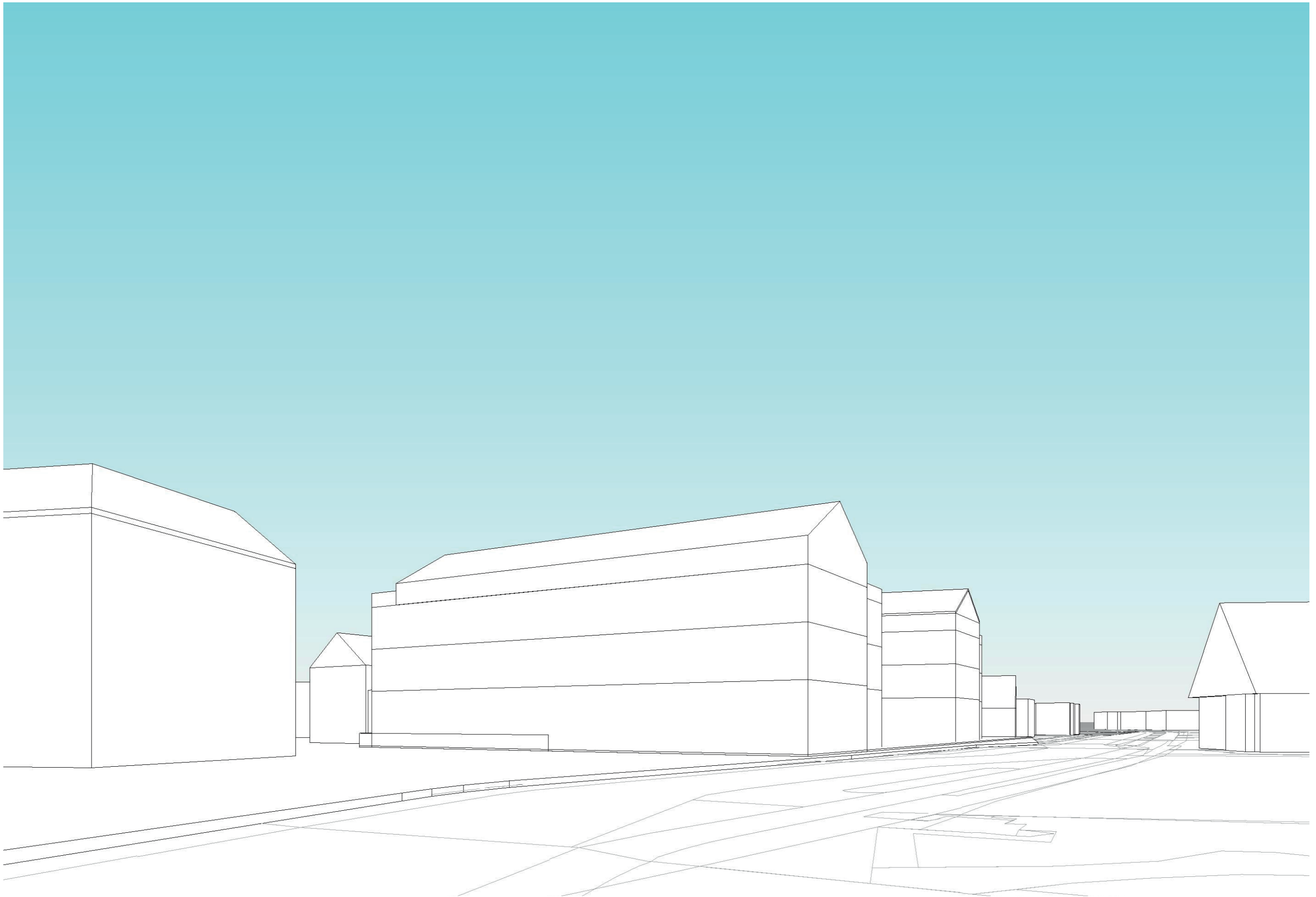
# Rijksweg

niveau 3





doorsnede





# beeldkwaliteit



























# colofon

**initiatiefnemers:**

WPRI Development, Amsterdam

**adviseur stedenbouw en architectuur:**

rphs<sup>+</sup>, Voorburg



rphs+

**rphs+**  
Eric Scholman bi-bna

Herenstraat 2  
Postbus 610  
2270 AP Voorburg  
+31 (0)70 219 5311  
info@rphs.nl  
www.rphs.nl  
kvk 270 888 31