

# CENTRUMVISIE OIRSCHOT

25 NOVEMBER 2022





# **CENTRUMVISIE OIRSCHOT**

25 NOVEMBER 2022

**Status:**

Eindrapport

**Datum:**

25 november 2022

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv  
Silodam 1E  
1013 AL Amsterdam  
020 - 625 42 67  
[www.stedplan.nl](http://www.stedplan.nl)  
[BSP-Amsterdam@sweco.nl](mailto:BSP-Amsterdam@sweco.nl)

i.s.m. Bureau Buhrs

**Projectteam:**

Drs. Femke Wokke  
Drs. Toine Hooft

Voor meer informatie: Drs. Femke Wokke, [femke.wokke@sweco.nl](mailto:femke.wokke@sweco.nl)

**Review:**

Drs. Toine Hooft

**In opdracht van:**

Gemeente Oirschot

# Oirschot

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Disclaimer: Deze visie is grotendeels opgesteld in 2021, waarbij ook onderliggende data dateren uit 2020. (Retail)ontwikkelingen na die periode binnen de gemeente Oirschot zijn niet opgenomen.

Projectnummer: 20200313

Referentie: 20200313 Oirschot Centrumvisie\_251122

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
|          | <b>SAMENVATTING</b>                                   | <b>6</b>  |
| <b>1</b> | <b>INLEIDING</b> .....                                | <b>12</b> |
|          | 1.1 DE AANPAK                                         |           |
|          | 1.2 HET RESULTAAT                                     |           |
|          | <b>AMBITIE EN VISIE</b>                               |           |
| <b>2</b> | <b>AMBITIES EN VISIE OIRSCHOT CENTRUM</b> .....       | <b>16</b> |
|          | 2.1 ONTWIKKELSCENARIO'S, AFWEGING EN ADVIES           |           |
|          | 2.2 DE AMBITIE EN VISIE                               |           |
|          | 2.3 FUNCTIEMIX: DE JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS |           |
| <b>3</b> | <b>UITVOERINGSPROGRAMMA</b> .....                     | <b>31</b> |
|          | 3.1 REALISATIESTRATEGIE                               |           |
|          | 3.2 THEMA'S EN PROJECTEN                              |           |
|          | 3.3 UITVOERINGSPROGRAMMA                              |           |
|          | 3.4 FASERING EN FINANCIËN                             |           |

## SAMENVATTING

Voor u ligt het concept Centrumvisie Oirschot 2025, het spoorboekje voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Oirschot in de komende jaren.

De centrumvisie is tot stand gekomen in nauwe samenspraak met bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente Oirschot en gemeenteraad. De regie was in handen van Bureau Stedelijke Planning, met medewerking van Bureau Buhrs (positionering en participatie), Goudappel (verkeer en parkeren) en HELLO Buurman (visualisaties).

In deze samenvatting komen aan de orde: de kernpropositie, de ambitie en visie en de strategie om de visie ook werkelijkheid te laten worden.

### KERNPROPOSITIE >>

Een kernpropositie geeft antwoord op de vraag: wat is de belangrijkste belofte die we de beoogde doelgroepen kunnen doen? De kernpropositie voor Centrum Oirschot luidt als volgt:

*Het centrum Oirschot is een gezellig monumentaal dorp in een veelzijdige groene omgeving, waar jong en oud elkaar ontmoeten. Een dagje uit staat garant voor een authentieke, maar eigentijdse en bourgondische beleving van cultuurhistorisch erfgoed, levendige Brabantse gastvrijheid in de uitgebreide horeca en exclusieve boetiekjes en speciaalzaken.*

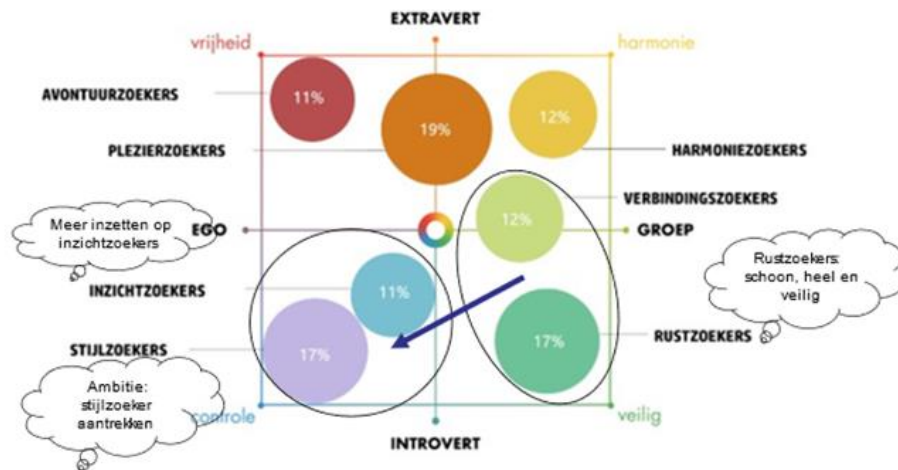
De bestaande merkwaarden – Authentiek, Gemoedelijk en Vertrouwd – blijven relevant en worden versterkt met drie nieuwe merkwaarden:

- **Levendig:** bruisend
- **Uitnodigend:** welkom, ontmoeting, verbinding
- **Vernieuwend:** meegaan met de tijd, innovatief, jong

### AMBITIE EN VISIE >>

De ambitie is **meer "Inzichtzoekers" en "Stijlzoekers"** naar Centrum Oirschot te trekken, zijnde 1) bewoners uit Oirschot en regio en 2) toeristen, recreanten en werkenden die in Oirschot of regio verblijven of deze bezoeken. Zonder daarbij de

“Rustzoekers” die in het centrum wonen te negeren. Deze drie leefstijlgroepen passen bij elkaar omdat ze alle een meer introverte levensstijl hebben. Dit betekent dat er zoveel mogelijk wordt ingezet op het aantrekken van een bepaald type bezoeker en aanbod, die actief bijdragen aan de doelstellingen en de attractiviteit van Oirschot. Iedereen in Oirschot profiteert mee: bewoner, bezoeker en bedrijven. Daarmee bijdragend aan een inclusief Oirschot.



## Beweging richting inzichtzoeker en stijlzoeker

Bureau Buhrs

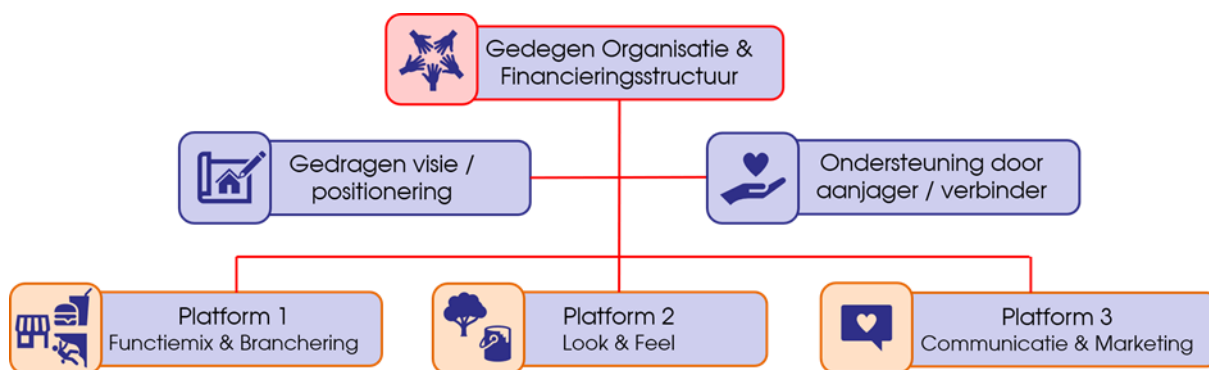
FIGUUR 1 LEEFSTIJLADVIES BEWEGING RICHTING INZICHTZOEKER EN STIJLZOEKERS, PERCENTAGES VAN TOEPASSING OP NEDERLAND  
Bron: Bureau Buhrs



FIGUUR 2 MOODBOARD LEEFSTIJLADVIES OIRSCHOT  
Bron: Bureau Buhrs

## STRATEGIE EN UITVOERINGSPROGRAMMA >>

Het opwaarderen van Centrum Oirschot vergt een vereende krachtinspanning van ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente - de zogenaamde "gouden driehoek" -, met het maatschappelijk middenveld en de bewoners. De basis vormt een gedegen organisatie en financieringsstructuur en ondersteuning door een aanjager/verbinder (bijvoorbeeld Visit Oirschot), waarvoor diverse acties zijn opgenomen het uitvoeringsprogramma. Vervolgens moeten de ambities en visie consequent worden doorgevoerd op drie onderdelen om het centrum relevant(er) te maken voor de beoogde doelgroepen, te weten: 1) Functiemix & Branchering, 2) Look & Feel (fysieke domein) en 3) Communicatie & Marketing.



FIGUUR 3 DE MARSROUTE NAAR EEN AANTREKKELIJK CENTRUMGEBIED  
Bron: Bureau Stedelijke Planning



Een slimme groei – het aantrekken van de beoogde doelgroepen en nieuwe voorzieningen – vraagt om strategisch locatiebeleid: de juiste (leisure)functie op de juiste locatie. Een gerichte **versterking en uitbreiding van het aanbod** aan cultuur, horeca, winkels, diensten en evenementen trekt (extra) bezoekers én Oirschottenaren aan, zorgt voor betere spreiding in ruimte en tijd bereikt (jaarrond) en extra werkgelegenheid.



FIGUUR 4 AMBITIE ONTWIKKELRICHTING CENTRUM OIRSCHOT / RUIMTELIJK FUNCTIONEEL WENSBEELD

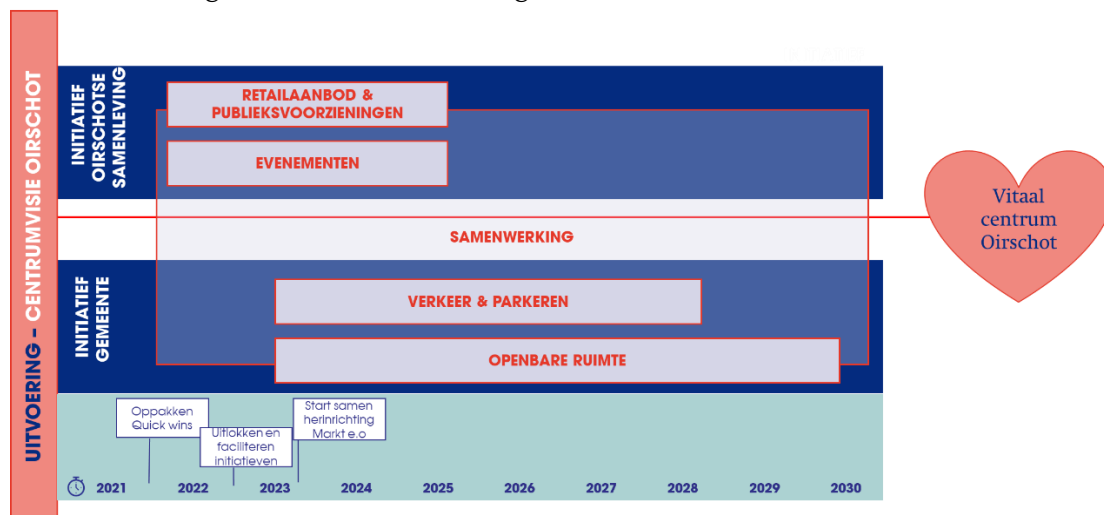
Bron: Bureau Stedelijke Planning

**Bij de herinrichting en herpositionering van de Markt e.o. komen alle ingrediënten en alle partijen samen,** gekoppeld aan alle maatschappelijke opgaven: vergroening, klimaatadaptatie, waterretentie, energietransitie, (nieuwe) mobiliteitsoplossingen en inclusiviteit en toegankelijkheid. Dit vormt dan ook de kapstok en ultieme lakmoesproef voor de verdere samenwerking en centrumontwikkeling. Tijdens de Doe Mee sessie in juli 2021 zijn diverse ideeën voor projecten opgehaald. De projecten zijn gedeeld via het online platform. Op het platform kunnen deelnemers projecten liken en toevoegen. In het Alliantielab van 8 november zijn de projecten concreet gemaakt en coalities gesmeed.



FIGUUR 5 IMPRESSIE ALLIANTIELAB NOVEMBER 2021 IN BROUWERIJ VANDEOIRSPRONG  
Bron: Bureau Buhrs

Er zijn een tiental allianties gevormd rondom de thema's Openbare ruimte, Retail (publieksvoorzieningen) en Evenementen, waarbij concrete projecten zijn benoemd, inclusief de kartrekker en teamleden en een concrete vervolgspraak. De gemeente is veelal faciliterend waar het gaat om initiatieven op het gebied van publieksvoorzieningen en evenementen en aan zet als het gaat om de uitvoering van acties rondom verkeer & parkeren en openbare ruimte. Samenwerking tussen de gemeente en de Oirschotse samenleving en haar stakeholders is essentieel om tot uitvoering te komen. Komende periode vinden gesprekken plaats tussen de gemeente Oirschot en het bestuur van partner Visit Oirschot over de rolverdeling om de uitvoering van de centrumvisie in goede banen te leiden.



FIGUUR 6 SCHETS UITVOERING NAAR EEN VITAAL CENTRUM WAARBIJ SAMENWERKING ESSENTIEEL IS  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

## FASERING EN FINANCIËN &gt;&gt;

De uitvoering van de centrumvisie en opwaardering van het centrum is een traject van jaren. Zo loopt alleen al de herinrichting van de Markt e.o. vermoedelijk vijf jaar, van 2023 t/m 2027.

Het is van belang om **successen te plannen en te communiceren**, ook op korte termijn, de zogenaamde “quick wins”, om het momentum niet te verliezen. Voorbeelden van quick wins zijn: fietsparkeren op en rondom de Markt (met oplaadmogelijkheid voor accu’s), het openstellen van de parochietuin en kloostertuin, thematische routes door het centrum en het toevoegen van een openbare toilet zowel rondom de Markt als in winkelcentrum De Poort.

De gemeente heeft een structureel budget van € 180.000 per jaar uitgetrokken om de ambities ook werkelijkheid te laten worden. De gemeente zal particuliere initiatieven zo goed mogelijk ondersteunen en faciliteren, zoals de tien allianties uit het Alliantielab.

De gemeente staat aan de vooravond van de grote herinrichtingsoperatie van de Markt en omgeving, een majeur project waar diverse elementen uit de centrumvisie samen komen. Voor de noodzakelijke basismaatregelen is budget gereserveerd. Om triple A kwaliteit van de openbare ruimte te garanderen zal extra budget benodigd zijn.

## 1 INLEIDING

De Brainportregio Eindhoven is booming. De gemeente Oirschot is een – deels nog onontdekte - parel binnen de regio. Met haar bourgondisch centrum, een levend erfgoeddorp omringd door natuur en de strategische ligging en bereikbaarheid voegt Oirschot unieke kwaliteiten toe aan het woon- en leefmilieu en ondernemersklimaat in de regio.

Het centrum is het visitekaartje van de gemeente. Trends en ontwikkelingen als **internetworken** (welke een extra vlucht heeft genomen in coronatijd) en majeure opgaven rondom **mobiliteit, klimaat, participatie en inclusiviteit** vragen om een vernieuwde centrumvisie en aanpak.<sup>1</sup>

De gemeente Oirschot streeft met een heldere en breed gedragen centrumvisie naar een 1) leefbare kern voor inwoners en een vitaal centrumgebied, 2) met een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers en 3) met activiteiten die bijdragen aan de identiteit en gewenste doelgroepen van bezoekers voor Oirschot.



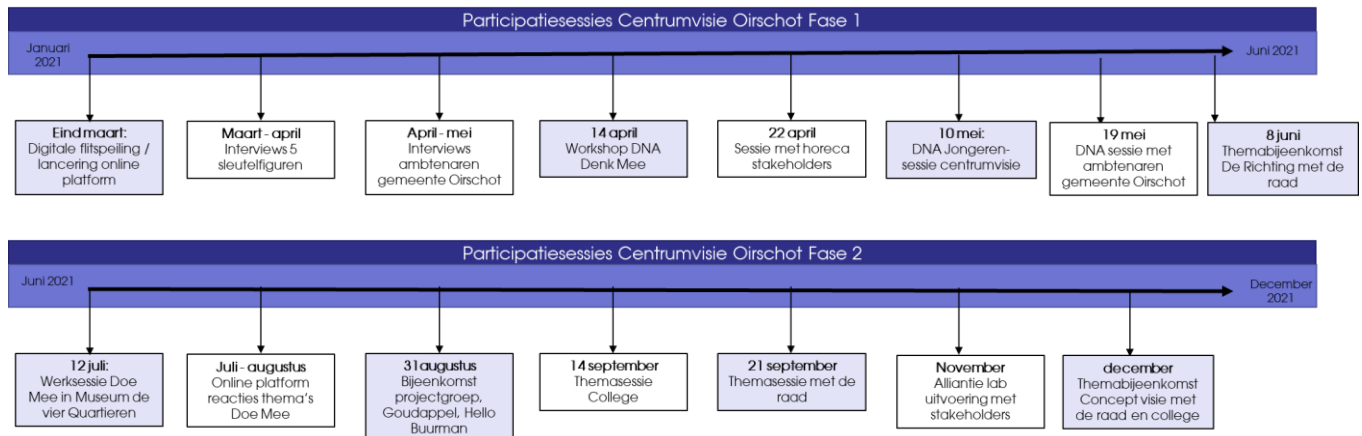
FIGUUR 7 AANLEIDING CENTRUMVISIE OIRSCHOT  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

### 1.1 DE AANPAK

Een realistische en haalbare visie die in een uitgebreid gezamenlijk proces (in co-creatie) tot stand is gekomen is voor de gemeente Oirschot minstens zo belangrijk als de inhoud ervan. Een gedragen visie waarin alle stakeholders zich herkennen zal immers makkelijker tot uitvoering komen. Om tot een eensluidende gezamenlijke visie voor het centrum te komen en tot actie over te gaan is een

<sup>1</sup> Deze ontwikkelingen en opgaven zijn geadresseerd in de raadsopdracht 'versterken identiteit en economische kracht van Oirschot' uit 2018. Deze raadsopdracht fungeert als startdocument en vertrekpunt voor de centrumvisie.

intensief participatietraject doorlopen met bewoners, ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente (ambtelijk, college en Raad).



FIGUUR 8 PARTICIPATIEPROCES FASE 2: DE UITVOERING

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Tijdens de Doe Mee sessie in juli 2021 zijn er rond de vijf centrale thema's – Verkeer en parkeren, Openbare ruimte, Retailaanbod/publieksvoorzieningen, Evenementen en Samenwerking - diverse ideeën voor projecten opgehaald die passend zijn bij de leefstijlrichting en identiteit van Oirschot. Vervolgens zijn deze gedeeld via het online platform. Op het platform kunnen deelnemers projecten liken en toevoegen. In het Alliantielab van 8 november zijn deze concreet gemaakt en coalities gesmeed.

Wekelijks was er een kort voortgangsoverleg met de projectgroep. De stuurgroep is maandelijks bijeengekomen. De Raad is geïnformeerd op een drietal momenten:

- Juni 2021 tijdens een themabijeenkomst over de richting
- September 2021 tijdens een themabijeenkomst over de uitvoering
- December 2021 tijdens een themabijeenkomst over de concept visie en uitvoeringsagenda

Bureau Stedelijke Planning heeft de centrumvisie begeleid en opgesteld. Voor specifieke onderdelen zijn bijdragen geleverd door Bureau Buhrs (positionering en participatie), Goudappel (verkeer en parkeren) en HELLO Buurman (visualisaties). Hun bijdragen zijn in deze centrumvisie verwerkt



IMPRESSIE PARTICIPATIESSIE DOE MEE IN MUSEUM DE VIER QUARTIEREN  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

## 1.2 HET RESULTAAT

Het resultaat is een **haalbare en realiseerbare visie, gedragen door de stakeholders, welke** de routekaart vormt voor de verdere ontwikkeling van het centrum van Oirschot de komende jaren. Deze visie voorziet in:

- een aansprekende kernpropositie en positionering van Centrum Oirschot, nu en naar de toekomst (hoofdstuk 2);
- een stip op de horizon: de haalbare, realistische en toekomstbestendige voorzieningenstructuur en ruimtelijk-functionele opzet voor het centrum (de juiste functie op de juiste plek), leidend tot weinig tot geen leegstand, meer reuring, bezoek en bestedingen én woongenot (hoofdstuk 2);
- de realisatiestrategie, de route om de visie ook werkelijkheid te laten worden waarin eveneens concrete acties zijn opgenomen voor de klimaat- en mobiliteitsopgaven en het inclusiever maken van het centrum (hoofdstuk 3), en;
- een concreet uitvoeringsprogramma, inclusief financiële paragraaf (hoofdstuk 3).

Naast dit visiedocument is er een separaat achtergrondrapport beschikbaar met alle achterliggende context en analyses voor deze visie.



# AMBITIE EN VISIE

## 2 AMBITIES EN VISIE OIRSCHOT CENTRUM

In dit hoofdstuk werken we de ambities en de visie voor het centrum van Oirschot uit met behulp van centrale thema's die terugkeren in ontwikkelscenario's. De visie leidt tot een ruimtelijk functioneel wensbeeld voor het centrum van Oirschot.

### 2.1 ONTWIKKELSCENARIO'S, AFWEGING EN ADVIES

CENTRALE THEMA'S EN ONTWIKKELSCENARIO'S >>

Aan de hand van de uitgevoerde analyses, de overwegingen die daaruit voortkwamen en de input vanuit de verschillende interviews met zowel stakeholders als gemeenteambtenaren hebben we acht centrale thema's geformuleerd voor het centrum van Oirschot.



FIGUUR 9 CENTRALE THEMA'S CENTRUMVISIE OIRSCHOT  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

De ambitie voor deze thema's hebben we vervolgens vertaald in drie ontwikkelscenario's voor het centrum van Oirschot:

1. **Niets Doen** – Enkel investeren in regulier onderhoud, schoon, heel & veilig.
2. **Versterken van het bewonersprofiel** – Investeren in huidige merkwaarden: authentiek, gemoedelijk en vertrouwd
3. **Versterken van het bezoekersprofiel** – Investeren in huidige merkwaarden + toekomstige merkwaarden: levendig, uitnodigend en vernieuwend.



Deze ontwikkelscenario's zijn bedoeld om een doorkijk te geven naar de te maken keuzes en om richting te geven. De verschillen in de scenario's zijn extra scherp geformuleerd om deze keuzes helder te krijgen.

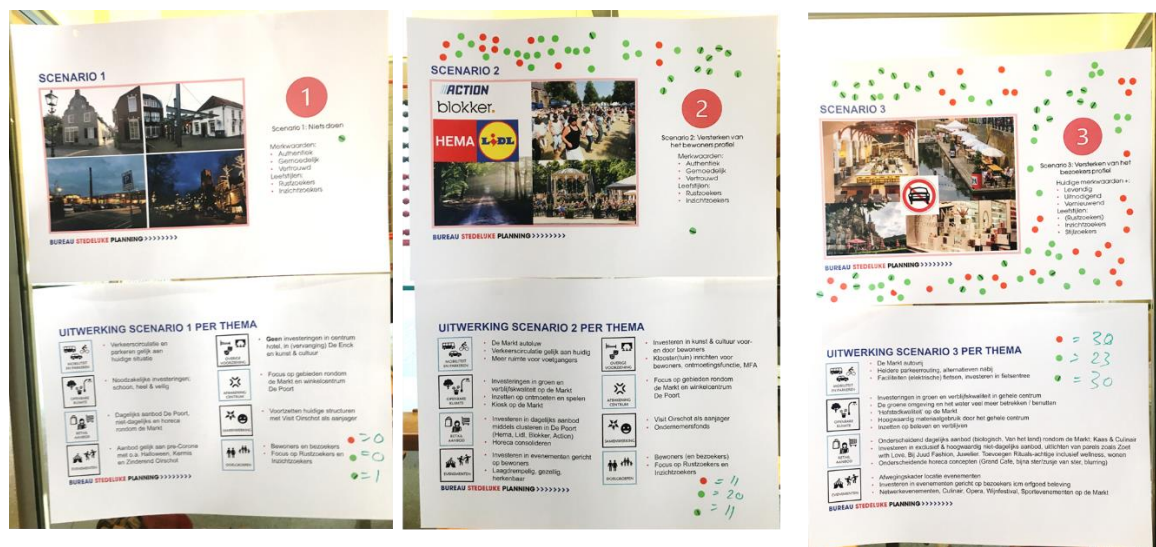
Middels een afwegingskader is gekeken wat de scenario's betekenen voor criteria als de toekomstbestendigheid van het centrum, de wenselijkheid wat betreft leefbaarheid en leefplezier en de ruimtelijke kwaliteit. Conclusie luidt dat Scenario 1 'niets doen' geen optie is, terwijl zowel Scenario 2 als Scenario 3 een positieve uitwerking hebben op de genoemde criteria.

|                                                                                                                            |                                            | 1: NIETS DOEN | 2: VERSTERKEN<br>BEWONERS<br>PROFIEL | 3: VERSTERKEN<br>BEZOEKERS PROFIEL |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| ECONOMISCHE KRACHT/<br>TOEKOMSTBESTENDIGHEID<br>CENTRUM                                                                    | Vitaliteit dagelijkse<br>detailhandel      | +             | ++                                   | +                                  |
|                                                                                                                            | Vitaliteit niet-dagelijkse<br>detailhandel | --            | -                                    | +                                  |
|                                                                                                                            | Vitaliteit horeca                          | 0             | 0                                    | +                                  |
|                                                                                                                            | Aantrekkingskracht centrum                 | -             | +                                    | ++                                 |
| EINDOORDEEL TOEKOMSTBESTENDIGHEID                                                                                          |                                            | -             | +                                    | ++                                 |
| WENSELIJKHEID<br>LEEFBAARHEID EN<br>LEEFPLEZIER                                                                            | Bewoners centrum                           | 0             | +                                    | 0/-                                |
|                                                                                                                            | Bewoners gemeente Oirschot                 | -             | ++                                   | +                                  |
|                                                                                                                            | Bewoners Brainportregio                    | 0             | 0                                    | +                                  |
| EINDOORDEEL WENSELIJKHEID                                                                                                  |                                            | 0/-           | +/++                                 | +                                  |
| RUIMTELIJKE KWALITEIT                                                                                                      | Ontmoetingsfunctie                         | -             | +                                    | +                                  |
|                                                                                                                            | Verblijfsfunctie                           | -             | +                                    | ++                                 |
|                                                                                                                            | Levend erfgoeddorp                         | 0             | 0                                    | ++                                 |
| EINDOORDEEL RUIMTELIJKE KWALITEIT                                                                                          |                                            | -             | +                                    | ++                                 |
| EINDOORDEEL SCENARIO'S                                                                                                     |                                            | -             | +                                    | +/++                               |
| LEGENDA                                                                                                                    |                                            |               |                                      |                                    |
| <div> <div>Zeer negatief</div> <div>Negatief</div> <div>Neutraal</div> <div>Positief</div> <div>Zeer Positief</div> </div> |                                            |               |                                      |                                    |

Vervolgens konden ook de aanwezigen tijdens de werksessie Doe Mee in juli 2021 zich door het plakken van stickers uitspreken over de drie scenario's op basis van:

- Economische vitaliteit (rood)
- Identiteit Oirschot (groen)
- Uitvoerbaarheid (groen met x)

Scenario 2 en Scenario 3 ontvingen de meeste stickers, waarbij door de deelnemers nogmaals werd onderstreept dat 'niets doen' geen optie is in het centrum van Oirschot. Scenario 3 springt eruit op basis van **economische vitaliteit** en **uitvoerbaarheid**, terwijl de **identiteit van Oirschot** zowel in Scenario 2 als Scenario 3 wordt onderschreven, een bevestiging van het feit dat de eigen inwoners niet vergeten moeten worden en een combinatie van beide scenario's gewenst is.



FIGUUR 10 RESULTATEN STICKEREN SCENARIO'S WERKSESSIE DOE MEE JULI 2021  
Bron: Bureau Stedelijke Planning



FIGUUR 11 ONTWIKKELSCENARIO CENTRUMVISIE OIRSCHOT OP HOOFDTHEMA'S

Bron: Bureau Stedelijke Planning

## SCENARIO OVERSTIJGEND ADVIES >>

Onafhankelijk van welk scenario wordt gekozen, zijn er een aantal belangrijke randvoorwaarden waaraan voldaan moet worden in centrum Oirschot. Dit zijn de scenario overstijgende ambities:

- **Opgaven rondom klimaatadaptatie, hittestress en vergroenen** dienen ongeacht de keuze voor het scenario prioriteit te krijgen. In de volgende paragraaf

wordt aandacht geschonken hoe deze bredere maatschappelijke doelen aan de centrumvisie te knopen.

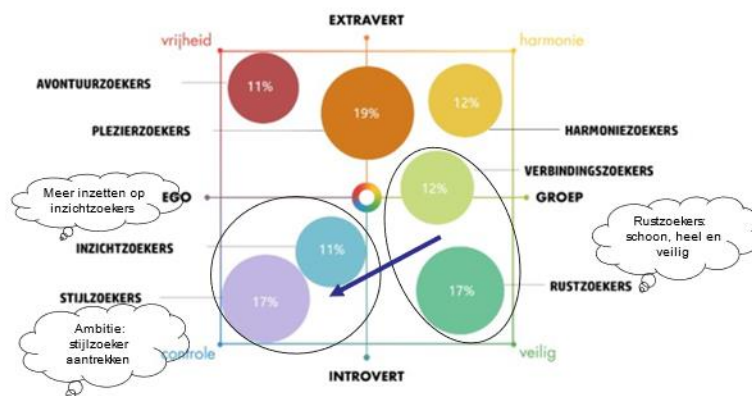
- Hetzelfde geldt voor **inclusiviteit**. Het centrum is voor iedereen waarbij het optimaliseren van de (fysieke) toegankelijkheid samen kan gaan met de herinrichting van de openbare ruimte.
- Het centrum dient **schoon, heel en veilig** te zijn, waarvoor ook hier concrete afspraken gemaakt kunnen worden aan de hand van de centrumvisie over onderhoud, beheer en handhaving.

Concluderend is ook voor deze brede maatschappelijke doelen 'niets doen' geen optie. De uitvoeringsagenda van de centrumvisie bevat een koppeling met alle maatschappelijke opgaven waar Centrum Oirschot voor staat: vergroening, klimaatadaptie, waterretentie, energietransitie en (nieuwe) mobiliteitsoplossingen.

## 2.2 DE AMBITIE EN VISIE

MEER FOCUS OP INZICHT- EN STIJLZOEKERS >>

De ambitie is **meer "Inzichtzoekers" en "Stijlzoekers"** naar Centrum Oirschot te trekken, zijnde 1) bewoners uit Oirschot en regio en 2) toeristen, recreanten en werkenden die in Oirschot of regio verblijven of deze bezoeken. Zonder daarbij de "Rustzoekers" die in het centrum wonen te negeren. Voor hun zijn schoon, heel en veilig belangrijke (randvoor)waarden, maar dat geldt net zo goed voor "Inzichtzoekers" en "Stijlzoekers": de basis dient op orde te zijn.



### Beweging richting inzichtzoeker en stijlzoeker

Bureau Buhrs

FIGUUR 12 LEEFSTIJLADVIES BEWEGING RICHTING INZICHTZOEKER EN STIJLZOEKER

Bron: Bureau Buhrs

De "Inzichtzoekers" a) zijn al vrij sterk vertegenwoordigd in Oirschot en regio, b) sluiten goed aan bij de thema's erfgoed en kunst/cultuur en c) staan dichtbij de

andere, bestaande doelgroepen in Oirschot, zeker de “Rustzoekers” die wonen in het centrum.

- Inzichtzoekers willen dingen leren en ervaren, in de natuur en met culturele activiteiten.
- Inzichtzoekers nemen de tijd om nuttige dingen uit te voeren voor hun zelfontwikkeling. Zo bezoeken ze graag musea en bezienswaardige gebouwen.
- Daarnaast dompelen zij zich onder in de natuur waarbij zij graag fietsen of wandelen.



FIGUUR 13 OVERZICHT VOORKEUREN INZICHTZOEKER

Bron: Bureau Buhrs

De “Stijlzoekers” vormen een interessante doelgroep. Ze hebben namelijk meer bestedingskracht dan de andere doelgroepen (+20%) en passen bij de “Rustzoekers” en “Inzichtzoekers” met een meer introverte levensstijl. Maar ze zijn ook het meest kritisch en het meest mobiel. Om de “Stijlzoekers” te binden is een kwaliteitsslag nodig om comfort en luxe te kunnen bieden. Zonder dat het te elitair wordt, dat schrikt andere doelgroepen af.

- Stijlzoekers worden in hun vrije tijd graag geprikkeld, en zoeken de uitdaging op.
- Stijlzoekers vinden het heerlijk om zichzelf te laten verwennen, en te genieten van exclusieve activiteiten.
- Luxe en comfort is belangrijk voor deze groep. Ze vinden het ook niet erg om iets meer te betalen, als het dan écht goed is.





FIGUUR 14 OVERZICHT VORKEUREN STIJLZOEKER  
Bron: Bureau Buhrs

Voor de Inzichtzoekers en Stijlzoekers is het van belang dat naar de bestaande merkwaarden – Authentiek, Gemoedelijk en Vertrouwd – in de toekomst worden versterkt:

- **Levendig:** bruisend
- **Uitnodigend:** welkom, ontmoeting, verbinding
- **Vernieuwend:** meegegaan met de tijd, innovatief, jong



FIGUUR 15 MOODBOARD LEEFSTIJLADVIES OIRSCHOT  
Bron: Bureau Buhrs



## SLIMME GROEI KOPPELEN MET BREDERE MAATSCHAPPELIJKE DOELEN &gt;&gt;

Centrum Oirschot heeft de ambitie om meer bezoekers te trekken, door **slimme groei**. Dit betekent dat er zoveel mogelijk wordt ingezet op het aantrekken van een bepaald type bezoeker – de Inzichtzoekers en Stijlzoekers – die actief bijdragen aan de doelstellingen en de attractiviteit van de gemeente.

Door slim in te zetten op **versterking en uitbreiding van het aanbod** kan op een effectieve manier de passende bezoeker worden aangetrokken. Daarnaast kan door uitbreiding van het aanbod ook worden gezorgd voor spreading in ruimte en tijd (jaarrond). Bovendien leidt het direct tot extra werkgelegenheid.

Groei is geen doel op zich, maar ook nadrukkelijk een middel om **het woon- en leefklimaat te verbeteren**. Concreet betekent dit:

- Meer draagvlak voor voorzieningen als culturele instellingen, evenementen en aantrekkelijke horeca, waar alle Oirschottenaren ook van profiteren.
- Een meer Levendig, Uitnodigend en Vernieuwend centrum, waar iedereen zich welkom voelt, de plek voor ontmoeting en verbinding

De beoogde 'slimme groei' -strategie moet dus ook daadwerkelijk meer lading en inhoud geven aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. Het mes snijdt overigens aan twee kanten: wanneer bewoners en lokale ondernemers (vrije tijds)initiatieven omarmen en graag gebruiken zijn ze de beste ambassadeurs.

Bij 'slimme groei' hoort ook de koppeling met alle maatschappelijke opgaven waar Centrum Oirschot voor staat: vergroening, klimaatadaptie, waterretentie, energietransitie en (nieuwe) mobiliteitsoplossingen.

## (CENTRUM) OIRSCHOT IS DE MARKT ÉN MEER &gt;&gt;

De Markt is één van de mooiste pleinen van Brabant, omgeven door cultuurhistorische panden, met als blikvangers de Sint-Petrusbasiliek en het Oude Raadhuis. Het is ook de plek waar horeca en terrassen zijn geconcentreerd en evenementen plaatsvinden, en wordt geparkeerd. Het is evident de Markt als vlaggenschip van (Centrum) Oirschot te blijven koesteren en gericht te versterken.

Om meer "Inzichtzoekers" en "Stijlzoekers" naar Centrum Oirschot te trekken, uit de plaats en regio, bewoners en toeristen, recreanten en werkenden, dient meer dan de Markt in de etalage te worden gezet. Het gaat dan om:

- de direct omliggende straten en pleinen, die integraal onderdeel vormen van de geplande herinrichting van de Markt e.o.;
- de aanrijroute en centrale parkeervoorzieningen, zowel per auto als fiets, waarbij de bezoeker al het gevoel ervaart midden in het centrum te zijn;
- het meer activeren van (deels nog onontdekte) parels zoals de kloostertuin, het water (Wilhelminakanaal), kunst en cultuur, de brouwerij, et cetera;

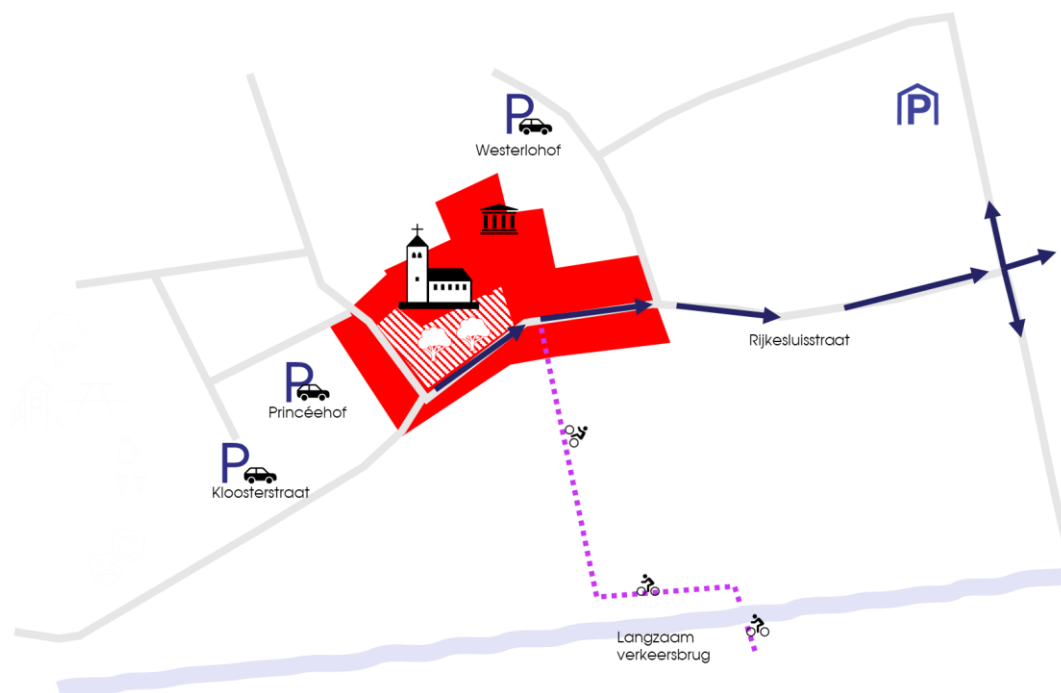
- de Poort, als cluster voor de dagelijkse boodschappen, parkeervoorziening en behoud van sociaal-culturele functie;
- meer aantrekkelijke verblijfsaccommodaties, in een variatie van bed & breakfast, toeristische verhuur van bijzondere woningen en boetiekhotels, ook in/nabij het centrum, en;
- de groene omgeving, ideaal om te wandelen of te fietsen of te leren en bezinnen.

## PARKEREN EN VERKEER >>

Goudappel heeft op basis van deskresearch en een expertopinie zich uitgesproken over:

1. Parkeren en auto's op en rondom de Markt: de Markt als parkeerplaats, meer autoluw of autovrij? Goudappel komt tot de conclusie de **Markt en directe omgeving autoluw te maken** omdat er voldoende parkeermogelijkheden rondom aanwezig zijn. Autoluw betekent dat er een beperkt aantal parkeerplaatsen op de Markt resteert. Zo ontstaat meer **ruimte voor een kwalitatieve openbare ruimte** - te benutten voor kunst en cultuur, horeca met terras, tijdelijke activiteiten – **én fietsparkeren**. De bestaande parkeerterreinen nabij de Markt - Princéehof, Westerlohof en Kloosterstraat - dienen dan wel beter te worden aangegeven (parkeerverwijssysteem) en de parkeerplaatsen en looproutes aantrekkelijk(er) te zijn.
2. De autoverkeersafwikkeling door het centrum, in het bijzonder het al dan niet omkeren van de eenrichtingsroute van de **Rijkesluisstraat**. Goudappel adviseert de **huidige eenrichtingsroute te handhaven**. Een omgekeerde richting zorgt voor meer links afslaan bewegingen op de rotonde Kemperweg-Betseweg, welke nu al hét knelpunt van Oirschot is. Met een andere opzet van de rotonde (een ovonde) maakt de rijrichting voor de verkeersafwikkeling minder uit.  
Hoewel met het omdraaien van de eenrichtingsroute de automobilist direct het historisch centrum ervaart, leidt dit tot veel onnodige autobewegingen door het centrum<sup>2</sup> en staat haaks op het beoogd autoluw karakter van de Rijkesluisstraat en de Markt (voorrang voor langzaam verkeer; de auto te gast. Een opwaardering van de Sint Jorisstraat tot aantrekkelijke (welkoms)route richting het centrum is daarom onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de centrumvisie.
3. De fietsverbinding van over het Wilhelminakanaal. Goudappel adviseert de bewegwijzering naar de Markt te verbeteren en het **fietspad iets verlengen tot westzijde Standaardplein**. De voordelen: directere route (minder bochten) en minder parkeer- en oversteekbewegingen aan die zijde van het Standaardplein

<sup>2</sup> Vanaf de rotonde/ovonde Kemperweg-Betseweg rijdt de automobilist altijd door de autoluwe Rijkesluisstraat en de Markt om vervolgens pas op een van de centrale parkeerplaatsen (Princéehof, Westerlohof en Kloosterstraat) te kunnen (lang)parkeren.



FIGUUR 16: VISIE VERKEER EN PARKEREN IN OIRSCHOT GOUDAPPEL COFFENG (AUTOLUWE MARKT, RIJRICHTING RIJKELSUISSTRAAT ONVERANDERD EN BETERE VERBINDING LANGZAAMVERKEERSBRUG)

Bron: Visuele vertaling Bureau Stedelijke Planning

## 2.3 FUNCTIEMIX: DE JUISTE FUNCTIE OP DE JUISTE PLAATS

We staan voor een kwalitatieve versterking en intensivering van het aanbod aan publieksvoorzieningen in het centrum van Oirschot. Voor supermarkten en dagelijks aanbod is er tegen de achtergrond van het groeiende aanbod naast een kwalitatieve impuls ook marktruimte aanwezig om het huidige aanbod uit te breiden

### UITBREIDINGSRUIMTE SUPERMARKTEN EN DAGELIJKS AANBOD >>

- Supermarkten fungeren als dragers van centrumgebieden. Uit distributieve berekeningen (zie Context & Analyse) blijkt momenteel indicatieve uitbreidingsruimte in Oirschot op het gebied van **dagelijkse detailhandel**. Dit betekent in eerste instantie optimalisatie dan wel uitbreiding van het huidige supermarktaanbod. Wellicht is er daarna in de toekomst door het groeiende draagvlak ook ruimte voor een nieuwe toetreders.
- De aanwezigheid van marktruimte impliceert dat de aanwezige supermarkten in Oirschot momenteel bovengemiddeld functioneren, met een bovengemiddelde gerealiseerde vloerproductiviteit van ca. € 9.400 omzet per m<sup>2</sup> wvo (winkelvloeroppervlak) ten opzichte van ca. € 8.000 per m<sup>2</sup> wvo gemiddeld in Nederland.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> De berekening van het distributie planologisch onderzoek (dpo) is terug te vinden in Bijlage 1 van het Context & Analyse document.

- Echter heeft Lidl aangegeven dat het filiaal in Oirschot niet toekomstbestendig is. Verklaring hiervoor is de matige bereikbaarheid, parkeren en beperkte omvang van de winkel. Ruimte voor een wenselijke verplaatsing en daarmee gepaard gaande uitbreiding van Lidl naar Winkelcentrum de Poort kan gecreëerd worden op de plek van de voormalige Rabobank of op huidige open plekken binnen het gebied.



FIGUUR 17 TOEKOMSTBESTENDIGHEID SUPERMARKTEN OIRSCHOT  
Bron: Pdok achtergrondkaart, bewerking Bureau Stedelijke Planning

## FUNCTIEMIX: VAN TRANSACTIE NAAR ATTRACTIE >>

Waar we in het verleden spraken over winkelgebieden bij een centrumgebied zoals Oirschot, worden dit steeds meer verblijfsgebieden. De functie winkelen wordt minder belangrijk en dit biedt ruimte voor horeca en andere leisurefuncties. Een prettig verblijf staat voorop. Ook in Oirschot gaan we van een winkelgebied waar transacties het hoofddoel vormden, naar een verblijfsgebied waar attractie en vermaak de belangrijkste doelen zijn.



FIGUUR 18 TYPE RETAILFUNCTIES  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Anders dan de dagelijkse detailhandel zien we in Oirschot geen uitbreidingsmogelijkheden voor **de niet-dagelijkse sector** maar zouden wij het huidige aanbod consolideren en vernieuwen in lijn met het leefstijladvies. Met name frequent niet-dagelijkse detailhandel<sup>4</sup>, biedt nog mogelijkheden en daarnaast zien wij blurring als een goede manier van het vernieuwen van het huidige winkelaanbod. Verdere concentratie en clustering van recreatieve winkels rondom de Markt is gewenst.



FIGUUR 19 VERSCHILLENDE VORMEN VAN BLURRING: KOFFIE/FIETSEN - BOEKENWINKEL/CAFÉ

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Ook het huidige **horeca aanbod** in het centrum is bovengemiddeld (restaurantsector), waarbij ook hier een kwalitatieve impuls gewenst is. Bij de ambitie om meer te focussen op Inzicht- en Stijlzoekers passen horeca-concepten als een Grand Café en Wijnbar. Deze concepten gaan ook goed samen met het monumentale karakter van Oirschot, waarbij de Wijnbar ook in combinatie (blurring) met een Wijnwinkel kan en het Grand Café onderdeel kan zijn van een hotel of culturele instelling. De Markt en de Kloosteromgeving zijn de aangewezen plekken voor horeca, waarbij een (dag)horeca functie ook in winkelcentrum de Poort mogelijk is, zoals bij (de doorstart van) theater De Enck.
- Leisure is een brede functiegroep waarbij voor het centrum van Oirschot **cultuur & evenementen** relevant zijn.
  - Momenteel kent Oirschot al een breed aanbod aan evenementen waarbij het wenselijk is dat het aanbod wordt uitgebreid met evenementen die passen in de (nieuwe) merkwwaarden Levendig, Uitnodigend en Vernieuwend. Hierbij kan gedacht worden aan culinaire evenementen als een wijnfestival en ook sportevenementen zoals een Monumentenrun. Het is zaak deze evenementen in de etalage te zetten.
  - **Kunst en cultuur** zijn van oudsher belangrijk voor Oirschot en zou een meer prominente plek moeten krijgen in het centrum. De kunstkiosk wordt daarvoor als kansrijk gezien.
  - Het centrum kent momenteel geen **verblijfsaccommodatie**, hier is wel marktruimte voor. De kloosteromgeving biedt daarvoor de meeste

<sup>4</sup> Onder niet-dagelijks frequent bezochte winkels worden verstaan: opticiens, huishoudelijke & luxe artikelen (hoofdbranche Locatus), boekhandel, boek/kantoor, bloem/plant, dierbenodigdheden en -voeding en telecom.



mogelijkheden. Maar ook alternatieven zoals Bed & Breakfast of Airbnb in monumentale panden en overnachtingsmogelijkheden buiten het centrum passen.

- Voor de **diensten** geldt dat de ambachten (zoals de kapper, stomerij en schoonheidsspecialist) een gezond perspectief hebben omdat deze (fysieke) diensten veelal geen concurrentie van online ondervinden. De meer financiële en particuliere dienstverlening (zoals de bank en het reisbureau) staat echter onder druk. De vestigingspunten van de laatstgenoemde branches verdwijnen ook in Oirschot uit de winkelstraat. Ambachtelijke diensten die nog vestigingspunten nodig hebben kunnen zo veel mogelijk naar het centrum geleid worden. Ze dragen bij aan de dynamiek en multifunctionaliteit van het centrum.



FIGUUR 20 FUNCTIEMIX CENTRUM OIRSCHOT  
Bron: Pixabay; Bureau Stedelijke Planning

#### RUIMTELIJK FUNCTIONEEL WENSBEELD >>

Nu de markt(on)mogelijkheden voor Oirschot geschetst zijn is het zaak de juiste functie naar de juiste plek te geleiden. Het ruimtelijk functioneel wensbeeld ziet er als volgt uit:



FIGUUR 21 AMBITIE ONTWIKKELRICHTING CENTRUM OIRSCHOT / RUIMTELIJK FUNCTIONEEL WENSBEELD

Bron: Bureau Stedelijke Planning

- Creëren van vijf subgebieden/kwartieren binnen het centrum met ieder hun eigen functiemix
  - **Boodschappen in de Poort:** Bestendiging van huidige boodschappenfunctie waarbij verplaatsing van Lidl, Hema, Action en Blokker naar de Poort wordt aangemoedigd. Ruimte kan gecreëerd worden op de plek van de voormalige locatie van de Rabobank.
  - **Multifunctionele Rijkessluisstraat:** Hier is ruimte voor ambachtelijke diensten en andere commerciële functies afgewisseld met woningen. Goede balans tussen economische activiteit (levendigheid) en wonen.
  - **Verblijven rondom de Markt:** Hart van Oirschot waar verblijven en ontmoeten centraal staat. Ruimte voor horeca, ambachtelijke winkels en boetiekjes, horeca en evenementen. Door hoogwaardige openbare ruimte is uitnodigend en goed toegankelijk voor iedereen en biedt ook voor de jongste bezoekers speelplezier (inclusiviteit). De Markt is autoluw, met meer ruimte voor terras, evenementen en fietsparkeren.
  - **Water en groen bij de Kanaalzone:** Door een betere aansluiting van de langzaamverkeersbrug richting de Markt wordt de connectie met het kanaal en groene achterland verbeterd. Verwijzingen en ommetjes verbinden het centrum met het groene achterland. Het kanaal wordt geactiveerd door sportieve activiteiten zoals suppen en roeien met daarnaast een mogelijke terras- of paviljoenfunctie, semipermanent (gedurende de zomermaanden) en wellicht ook permanent. Een van de tien allianties betreft de Waterfrontontwikkeling.



FIGUUR 22 REFERENTIE TIJDELIJKE ZOMERTERRASFUNCTIE AAN HET WATER – DE WATERKANT IN 'S-HERTOGENBOSCH  
Bron: Brabants Dagblad

- **Ontspannen kloosteromgeving:** Het kloostercomplex aan de Koestraat blijft in de toekomst onderdak bieden aan zorginstellingen waarbij er extra appartementen gerealiseerd kunnen worden. Een museale en culturele functie in een nieuw te bouwen paviljoen is naar de toekomst toe voorzien in de kloostertuin. Het deels openstellen van het huidige niet voor publiek toegankelijke kloostercomplex met zijn tuinen, ruimte en veel groen kan de belevingswaarde van het historisch centrum van Oirschot vergroten. Ook de tuin van klooster Blijendaal in de Nieuwstraat heeft dezelfde kwaliteit en potentie en kan mogelijk in de toekomst een deels openbare functie vervullen.

### 3 UITVOERINGSPROGRAMMA

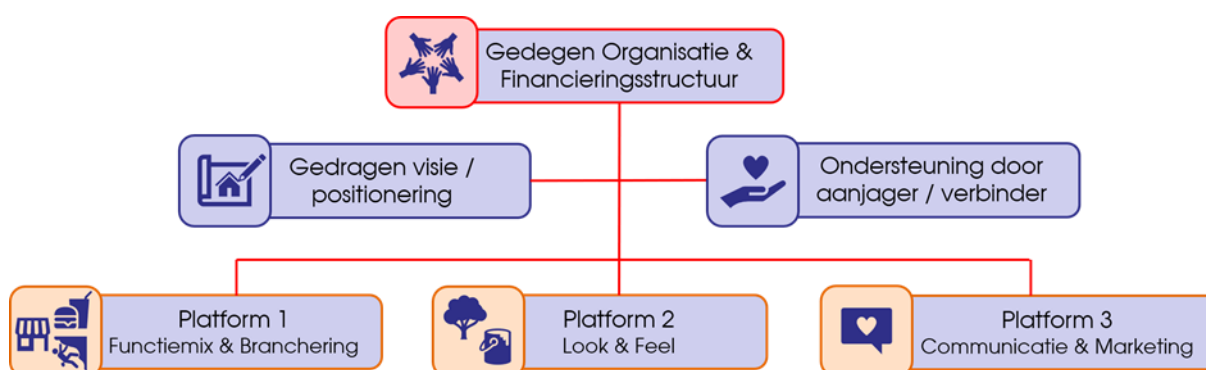
In dit slothoofdstuk is het uitvoeringsprogramma geschetst. Na beschrijving van de realisatiestrategie zoomen we in op de concrete uitvoeringsagenda per thema. Tot slot completeren we het uitvoeringsprogramma met een paragraaf over de financiën en fasering.

#### 3.1 REALISATIESTRATEGIE

De ambities en visie moet consequent worden doorgevoerd op drie onderdelen om het centrum relevant(er) te maken voor de beoogde doelgroepen, te weten:

1. De Functiemix & Branchering, niet alleen winkels, maar ook horeca, cultuur, vermaak en services. Hier ligt primair de verantwoordelijkheid bij de **vastgoedeigenaren**.
2. Look & Feel (fysieke domein), de openbare ruimte en gevelbeeld, inclusief het oplossen van leegstand. Hier ligt primair de verantwoordelijkheid bij de **gemeente** in samenwerking met vastgoedeigenaren.
3. Communicatie & Marketing, waaronder evenementen, primair de verantwoordelijkheid van de **ondernemers**.

In onderstaand figuur is de marsroute samengevat.



FIGUUR 23 SCHEMATISCHE WEERGAVE VAN TYPE ACTIES EN INGREDIËNTEN TOT EEN SUCCESVOL RETAILGEBIED  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

Daarbinnen kan onderscheid worden gemaakt naar:

- **Basisfactoren:** factoren die de basis van elk centrum zoals schoon, heel (fysieke uitstraling), veilig, maar ook parkeren en bereikbaarheid.
- **Satisfiers:** het aanbod, de sfeer en gezelligheid en faciliteiten.
- **Wow-factoren:** verrassende winkels, horeca, evenementen en inrichtingselementen, services. Dit zijn factoren die een centrumgebied van een 8 een 9 of 10 maken.

Voor de “Rustzoeker” die woont in het centrum is het vooral belangrijk dat de basisfactoren op orde zijn. Voor de “Inzichtzoekers” en “Stijlzoekers” moet juist meer op de Satisfiers en zeker ook Wow-factoren worden ingezet.

Het opwaarderen van Centrum Oirschot, meer ingericht op “Inzichtzoekers” en “Stijlzoekers”, vergt een vereende krachtsinspanning van ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente - de zogenaamde “gouden driehoek” -, met het maatschappelijk middenveld en de bewoners.

Goed is als de partijen onderling afspraken maken of duidelijk maken wie verantwoordelijk is voor wat. Daarbij kan de gemeente naast haar basisrol, ook een rol vervullen die daarboven uitstijgt, zie onderstaande tabel.

| TYPE ROL GEMEENTE                          | ELEMENTEN                                                                                                     |
|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Basisrol</b>                            | Helder beleid                                                                                                 |
|                                            | Garanderen triple A kwaliteit openbare ruimte, parkeren en bereikbaarheid (alle vervoersvormen) en veiligheid |
|                                            | Minimale vorm van samenwerking                                                                                |
| <b>Rol die uitstijgt boven de basisrol</b> | Organiseren samenwerking                                                                                      |
|                                            | Bijdragen aan positioneringsvisie en Plan van Aanpak                                                          |
|                                            | Samen investeren                                                                                              |

TABEL 1 ROL GEMEENTEN IN REVITALISATIEPROJECTEN

Bron: Aantrekkelijke Haagse winkelgebieden: branchering en andere instrumenten 2020

Uit de analyse Aantrekkelijke Haagse Winkelgebieden: branchering en andere instrumenten’ uit 2020 van Bureau Stedelijke Planning blijkt dat forse gemeentelijke investeringen alleen lonen als ook ondernemers en bovenal eigenaren (gelijktijdig) mee-investeren. **Samen investeren loont!**

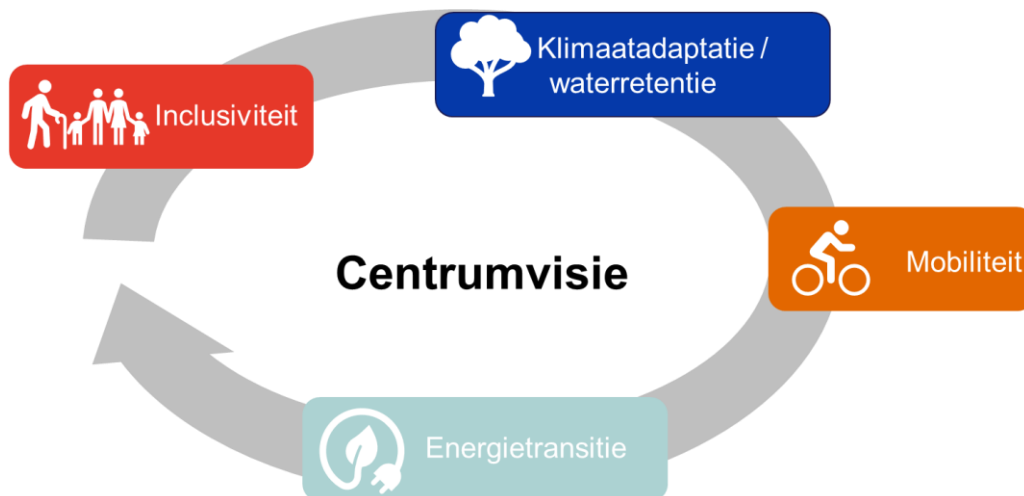
## HERINRICHTING VAN DE MARKT E.O. KAPSTOK EN ULTIEME TESTCASE >>

Op dit moment zijn de organisatiegraad en samenwerking onvoldoende om de komende uitdagingen goed aan te pakken. De totstandkoming van deze centrumvisie en de aanstaande herinrichting van de Markt e.o. vormen een uitgelezen mogelijkheid samenwerking structureel in te richten, binnen ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeente en tussen deze partijen.

### Werk met werk maken

Bij de herinrichting van de Markt e.o. komen alle ingrediënten en alle partijen samen, gekoppeld aan alle maatschappelijke opgaven: inclusiviteit en toegankelijkheid, vergroening, klimaatadaptatie, waterretentie, energietransitie en (nieuwe) mobiliteitsoplossingen. Dit vormt dan ook de kapstok en ultieme testcase voor verdere samenwerking en centrumontwikkeling.

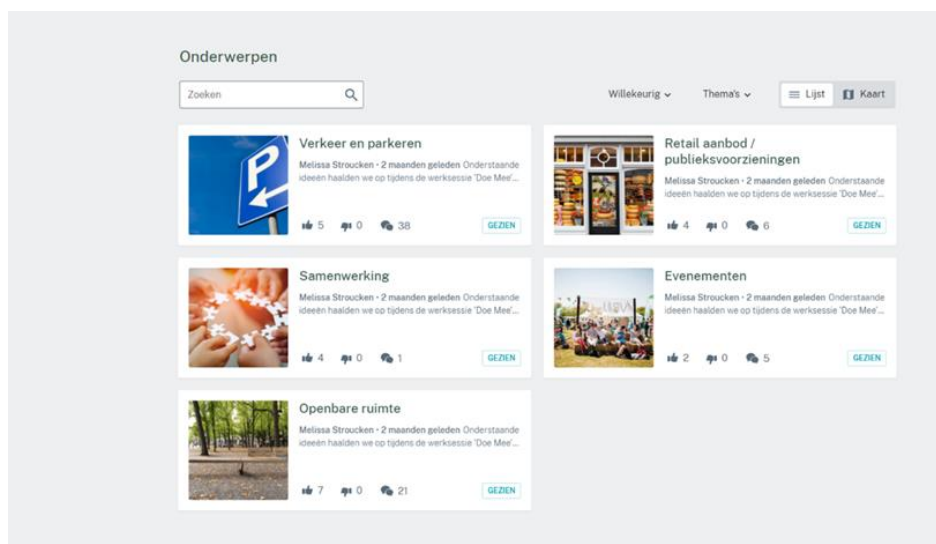




FIGUUR 24 BREDE MAATSCHAPPELIJKE DOELSTELLINGEN ALS KAPSTOK VOOR CENTRUMVISIE  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

### 3.2 THEMA'S EN PROJECTEN

Tijdens de Doe Mee sessie in juli zijn er rond de vijf belangrijkste thema's – Openbare ruimte, Retailaanbod/publieksvoorzieningen, Evenementen, Verkeer & parkeren en Samenwerking - en diverse ideeën voor projecten opgehaald die passend zijn bij de leefstijlrichting en identiteit van Oirschot. Vervolgens zijn deze gedeeld via het online platform. Op het platform kunnen deelnemers projecten liken en toevoegen.



FIGUUR 25 SCREENSHOT THEMA'S EN PROJECTEN OP HET ONLINE PLATFORM  
Bron: <https://doemee-oirschot.nl/>.

Tijdens het zogenaamde Alliantielab begin november zijn de uitvoerbaarheid en haalbaarheid van deze projecten getoetst onder de investeerders (coalition of the willing) en de bereidheid tot samenwerking om deze daadwerkelijk te realiseren.

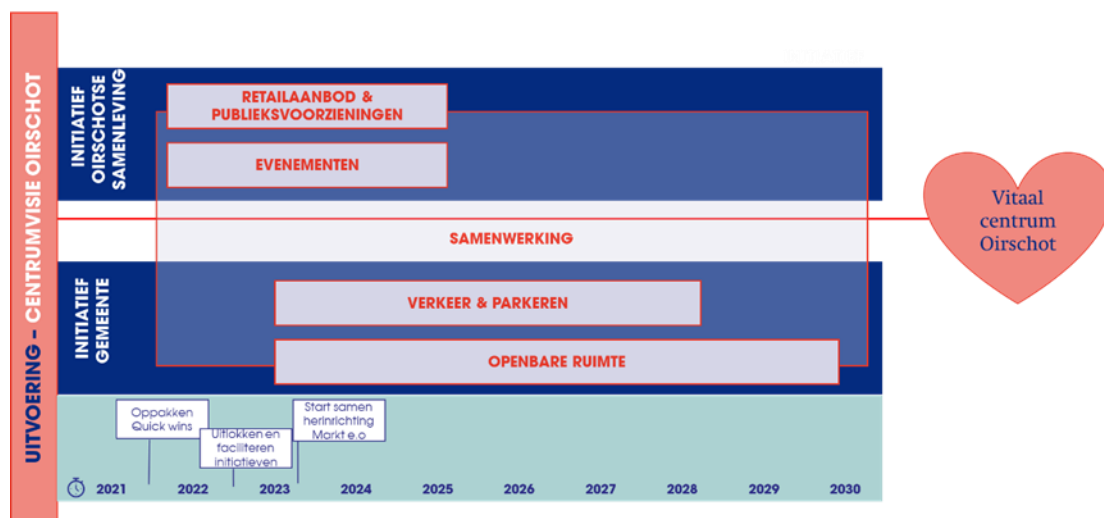
Zo ontstaat er per centraal thema een uitvoeringsagenda. Per actie wordt aangegeven wie het initiatief tot de actie zal moeten nemen (gemeente, eigenaar, winkeliers(vereniging) of anderen), en wat de bijdrage van de actie is aan het bereiken van de doelstelling. Daarbij wordt er ook aangegeven wat voor een type actie het betreft. Hierbij wordt onderstaande schema en pictogrammen aangehouden. Centrumgebieden worden doorgaans aantrekkelijker en succesvoller als voor alle ingrediënten uit dit schema de juiste inzet en aanpak aanwezig zijn.

In het Alliantielab van 8 november zijn de projecten concreet gemaakt en coalities gesmeed.



FIGUUR 26 IMPRESSIE ALLIANTIELAB NOVEMBER 2021 IN BROUWERIJ VANDEOIRSPRONG  
Bron: Bureau Buhrs

Er zijn een tiental allianties gevormd rondom de thema's Openbare ruimte, Retail (publieksvoorzieningen) en Evenementen, waarbij concrete projecten zijn benoemd, inclusief de kartrekker en teamleden en een concrete vervolgspraak. De gemeente is veelal faciliterend waar het gaat om initiatieven op het gebied van Publieksvoorzieningen en Evenementen en aan zet als het gaat om de uitvoering van acties rondom Verkeer & Parkeren en Openbare ruimte. Samenwerking tussen de gemeente en de Oirschotse samenleving en haar stakeholders is essentieel om tot uitvoering te komen. Een aanjagende en verbindende rol is daarbij weggelegd voor Visit Oirschot.

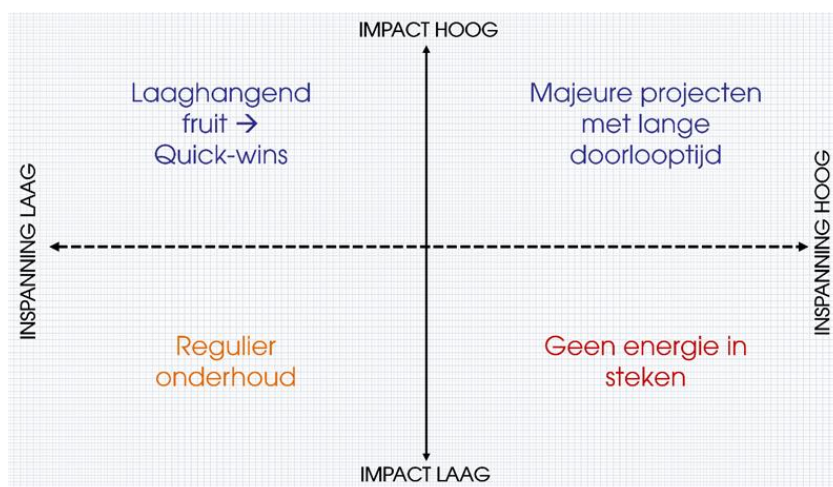


FIGUUR 27 SCHETS UITVOERING NAAR EEN VITAAL CENTRUM WAARBIJ SAMENWERKING ESSENTIEEL IS  
Bron: Bureau Stedelijke Planning

### 3.3 UITVOERINGSPROGRAMMA

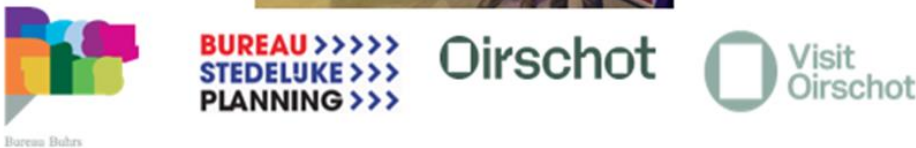
De acties die voortvloeien uit de ambities uit de centrumvisie zijn op de volgende pagina's voor de thema's Verkeer en parkeren, Openbare ruimte, Retailaanbod/publieksvoorzieningen, Evenementen en Samenwerking - weergegeven. De focus ligt op acties die naar verwachting de grootste bijdrage leveren aan het bereiken van een sterk toekomstbestendig centrum. Daarom maken we gebruik van het assenkruis **Impact versus Inspanning**. Alleen acties die een hoge impact zijn uitgewerkt. Deze zijn onder te verdelen in zogenaamde:

- **Quick wins**, projecten die relatief makkelijk zijn op te pakken, met een korte doorlooptijd en (zichtbare) impact.
- **Majeure projecten**, die veelal meer inspanning vergen en een complexer proces en langer zullen kennen, maar dat de inspanning loont omdat de impact na realisatie hoog zal zijn.



FIGUUR 28 ASSENKRUIS IMPACT VERSUS INSPANNING

De allianties die zijn voortgekomen uit het Alliantielab van 8 november 2021 zijn herkenbaar aan de **paarse** kleur. In Bijlage 4 van het Context & Analyse document zijn alle tien de allianties volledig terug te vinden. Onderstaand een voorbeeld van het Alliantieakkoord 'De juiste retailer op de juiste plek'.

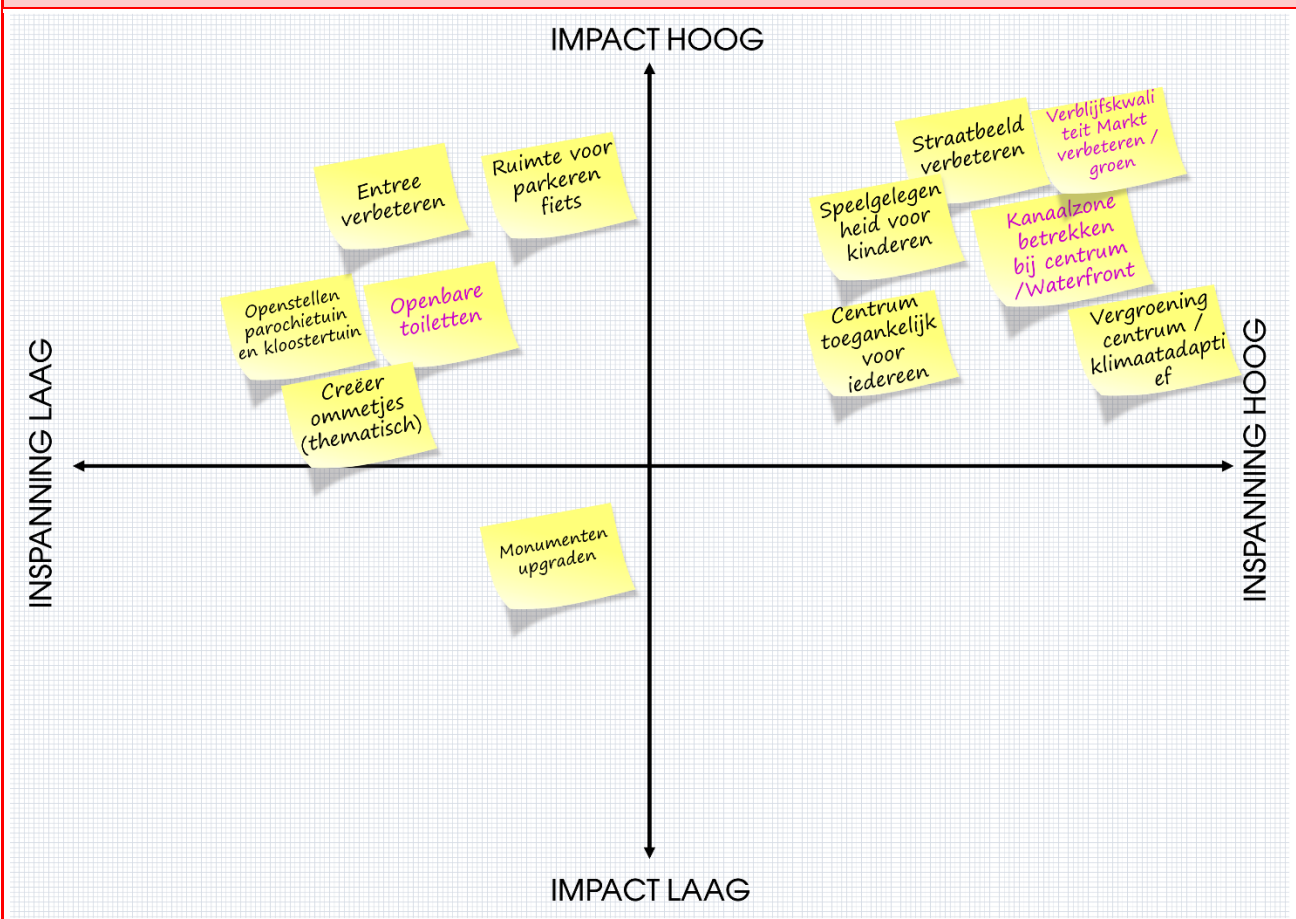
|                                                                                                          |  |  |                        |  |  |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|------------------------|--|--|--|
|                                                                                                          |  |  |                        |  |  |  |
| <b>ALLIANTIEAKKOORD</b>                                                                                  |  |  |                        |  |  |  |
| Onderstaande partijen hebben op 8-11-2021 te Oirschot de intentie uitgesproken om...                     |  |  |                        |  |  |  |
| <b>TITEL ALLIANTIE</b>                                                                                   |  |  |                        |  |  |  |
| Juiste retailer op juiste plek                                                                           |  |  |                        |  |  |  |
| <b>WAT GAAT DE ALLIANTIE DOEN?</b>                                                                       |  |  |                        |  |  |  |
| Verkennde gesprekken aangaan voor behoefte van de diverse partijen. Dit vanuit het profiel van Oirschot. |  |  |                        |  |  |  |
| <b>WIE VORMEN DE ALLIANTIE?</b>                                                                          |  |  |                        |  |  |  |
| Maikel Baijer (Lidl)                                                                                     |  |  | Stijn Verdonshot       |  |  |  |
| Jan van Boomen (KHN)                                                                                     |  |  | Piet Machielsen        |  |  |  |
| Toine Hooft                                                                                              |  |  |                        |  |  |  |
| <b>WIE / WAT VERDER NODIG?</b>                                                                           |  |  |                        |  |  |  |
| André van de Ven/Ad van Laarhoven                                                                        |  |  | Thieu de Kroon         |  |  |  |
| Pandeigenaar Lidl                                                                                        |  |  | Afdeling R.O. Gemeente |  |  |  |
| BPD (Rabobank)                                                                                           |  |  |                        |  |  |  |
| <b>TREKKER EN VERVOLGAFSPRAAK</b>                                                                        |  |  |                        |  |  |  |
| Stijn Verdonshot → datum indienen (begin januari)                                                        |  |  |                        |  |  |  |
|                      |  |  |                        |  |  |  |
|                      |  |  |                        |  |  |  |
|                                                                                                          |  |  |                        |  |  |  |

FIGUUR 29 VOORBEELD 1 VAN DE 10 ALLIANTIEAKKOORDEN 'DE JUISTE RETAILER OP DE JUISTE PLEK' BEDOELD OM OOK NIEUWE ONDERNEMERS EN INVESTEERDERS AAN TE TREKKEN  
Bron: Bureau Buhrs



# 1 OPENBARE RUIMTE

## ASSENKRUIS IMPACT VS INSPANNING



### ACTIES

| IMPACT<br>INSPANNING | TYPE                                                                                                                                                                    | WAT?                             | BESCHRIJVING                                                                                                                                                                                                                                   | WIE?                                            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Majeur project       |   | Kanaalzone betrekken bij centrum | Betere aansluiting van de langzaamverkeersbrug richting de Markt. Het kanaal activeren door sportieve activiteiten zoals suppen en roeien met daarnaast een mogelijke terras- of paviljoenfunctie (gedurende de zomermaanden), blauwe corridor | Ondernemers, gemeente, inwoners, Visit Oirschot |
| Majeur project       |                                                                                      | Speelgelegenheid voor kinderen   | Integreren van speel mogelijkheden voor kinderen zowel op de Markt als binnen de Kloosteromgeving passend                                                                                                                                      | Gemeente, eigenaren                             |

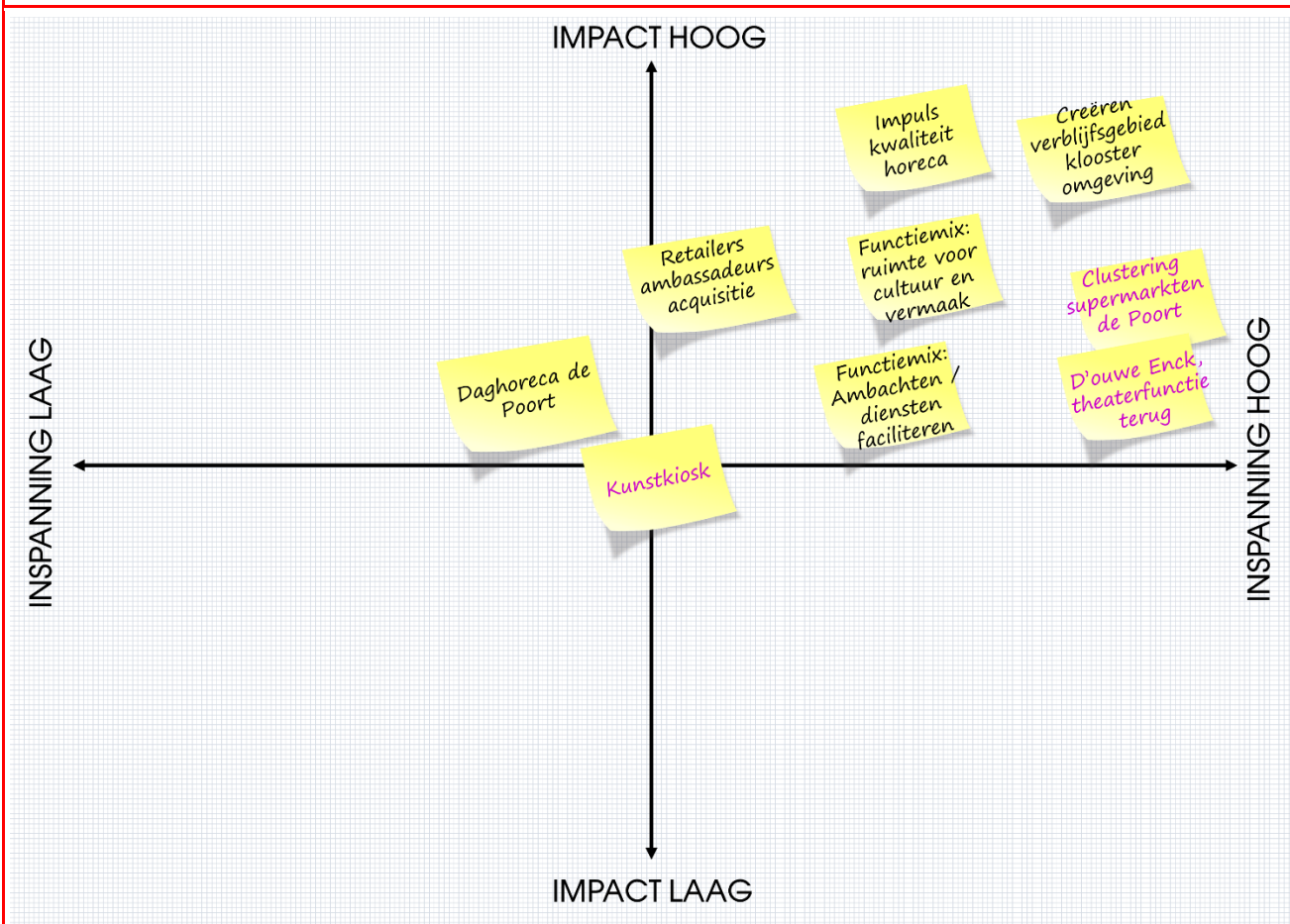


|                |                                                                                     |                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                            |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|
|                |                                                                                     |                                            | binnen de openbare ruimte en de centrumvisie (natuurlijk spelen)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                            |
| Majeur project |    | Straatbeeld verbeteren                     | Meer eenduidigheid en kwaliteit in het straatbeeld door samenwerking tussen ondernemers, bewoners en andere belanghebbenden. Eveneens aandacht voor het wegdek.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Ondernemers, bewoners, gemeente            |
| Majeur project |    | Verblijfskwaliteit Markt verbeteren/ groen | Transformatie van huidige functie als parkeerterrein naar verblijfsplein als onderdeel van de herinrichting van de Markt. Creëren van hoogwaardige openbare ruimte passend bij de doelgroepen (Hofstadkwaliteit)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Gemeente, ondernemers, bewoners            |
| Majeur project |   | Centrum toegankelijk iedereen              | Onderdeel van herinrichting waarbij extra aandacht nodig is voor toegankelijkheid van openbare ruimte voor mensen die slecht ter been zijn, kindervagens, slechthzienden etc. Ook de toegankelijkheid met de fiets, ov en deelmobiliteit zijn hier onderdeel van.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Gemeente, ondernemers, inwoners            |
| Majeur project |  | Vergroening centrum/ klimaatadaptief       | Gemeente Oirschot gaat klimaatadaptie meenemen als uitgangspunt bij het (her)inrichten van de openbare ruimte. Dit betekent dat rekening gehouden wordt met extreme regenbuien, hitte en verdroging. Maatregelen die getroffen worden zijn bijvoorbeeld het afkoppelen van daken en verharding, waardoor regenwater separaat wordt afgevoerd van vuilwater. Meer groen met specifieke aandacht voor duurzame groeiplaatsen, diversiteit in soorten en ecologisch beheer. Zoveel mogelijk water gereguleerd vasthouden in gebieden, in plaats van snel afvoeren naar het | Gemeente, inwoners, ondernemers, eigenaren |

|                    |                                                                                                                                                                         |                                          |                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
|                    |                                                                                                                                                                         |                                          | watersysteem (bijv. Beerze, Dommel, Maas).                                                                                                                                                                                                |                                                 |
| Quick-win          |       | Entree verbeteren (Sint Jorisstraat)     | Uitstraling verbeteren, verwelkomen bezoekers. Minder verstening, kunst langs de route, marketing van het centrum.                                                                                                                        | Gemeente, inwoners, ondernemers, Visit Oirschot |
| Quick-win          |                                                                                        | Ruimte voor fietsparkeren                | Verspreid over verschillende plekken in het centrum                                                                                                                                                                                       | Gemeente                                        |
| Quick-win          |                                                                                        | Openstellen parochietuin en kloostertuin | Openstellen voor bewoners en bezoekers, activiteiten, spelen en ontmoeten in het groen mogelijk maken.                                                                                                                                    | Eigenaren                                       |
| Quick-win          |                                                                                       | Openbare toiletten                       | Openbaar toilet toevoegen op de Markt en De Poort inclusief bewegwijzering                                                                                                                                                                | Eigenaren, ondernemers, gemeente                |
| Quick-win          |                                                                                      | Creëer thematische ommetjes              | Creëren van thematische ommetjes waarbij erfgoed en beleven van de groene omgeving rondom het centrum centraal staan voor zowel bewoners als bezoekers                                                                                    | Visit Oirschot                                  |
| Regulier onderhoud |   | Investeren in erfgoed                    | Aandacht voor het erfgoed, zowel qua onderhoud als investeringen in de achtergrond van het unieke erfgoed (diepgang). De geschiedenis toegankelijker maken voor bezoekers, bijvoorbeeld door QR codes met omschrijving historie gebouwen. | Gemeente, eigenaren, Visit Oirschot             |

## 2 RETAILAANBOD / PUBLIEKSVOORZIENINGEN

### ASSENKRUIS IMPACT VS INSPANNING



### ACTIES

| IMPACT<br>INSPANNING | TYPE                                                                                | WAT?                    | BESCHRIJVING                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | WIE?                   |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| Majeur project       |  | Impuls kwaliteit horeca | Meer focussen op Inzicht- en Stijlzoekers met passende horeca concepten als een Grand Café en Wijnbar. De Wijnbar kan ook in combinatie (blurring) met een Wijnwinkel en het Grand Café kan onderdeel kan zijn van een hotel of culturele instelling. Ook tijdelijke zomerterrassen langs het water of elders in het groen zorgen voor kwaliteitsimpuls | Ondernemers, eigenaren |

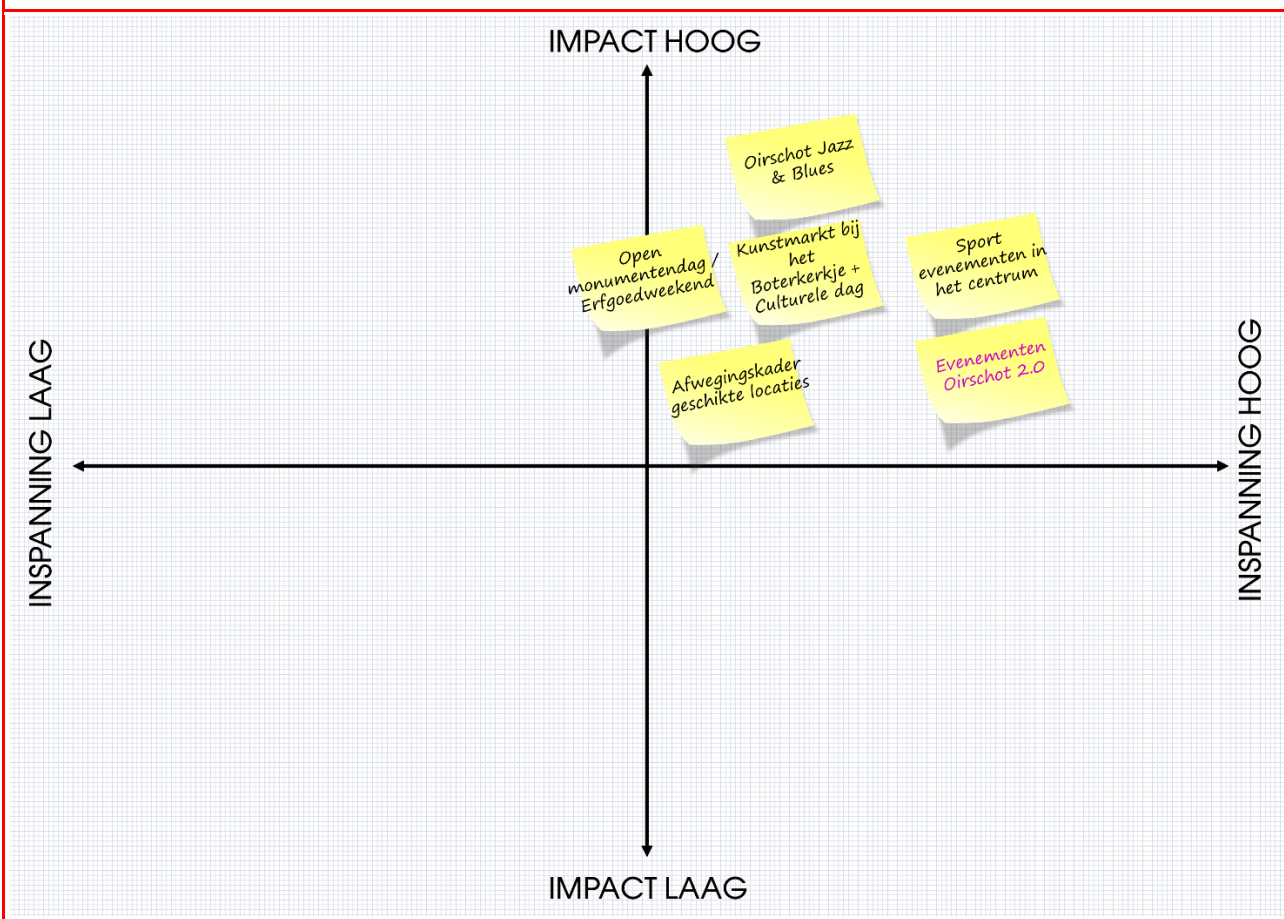
|                |                                                                                                                                                                        |                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                 |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|
| Majeur project | <br> | Creëren verblijfsgebied Kloosteromgeving                              | Het deels openstellen van het klooster aan de Koestraat geeft het centrum een enorme impuls qua aantrekkingskracht voor zowel inwoners als bezoekers. De kloostertuin is een groene parel midden in het centrum en biedt tal van mogelijkheden voor hoogwaardige en unieke leisure mogelijkheden die passen bij de gekozen ontwikkelrichting en (nieuwe) merkwaarden Levendig, Uitnodigend en Vernieuwend | Eigenaren, ondernemers, gemeente Visit Oirschot |
| Majeur project |                                                                                       | Retailers als ambassadeurs voor acquisitie                            | Groep formeren van retailers die nieuwe ondernemers kunnen begeleiden, informeren, adviseren en inspireren over ondernemen in Oirschot                                                                                                                                                                                                                                                                    | Retailers, Visit Oirschot, Gemeente             |
| Majeur project |                                                                                      | Funciemix: Ruimte voor cultuur en vermaak                             | Kunst en cultuur zijn van oudsher belangrijk voor Oirschot en zou een meer prominente plek moeten krijgen in het centrum. De kunstkiosk wordt daarvoor als kansrijk gezien. Ook nieuwe evenementen passend binnen de centrumvisie aanmoedigen.                                                                                                                                                            | Ondernemers, inwoners, Visit Oirschot           |
| Majeur project |                                                                                     | Clustering supermarkten de Poort, juiste retailer op de juiste plaats | Clusteren van dagelijks aanbod rondom winkelcentrum de Poort, verplaatsing van Lidl, mogelijk Hema, Action en Blokker. Visie nodig ruimtelijke inpassing, parkeren en verkeer. Nieuwe retailers aantrekken en geleiden naar de juiste plek binnen het centrum. Investeerdere aantrekken.                                                                                                                  | Eigenaar, ondernemers                           |
| Quick-win      |                                                                                     | Daghoreca de Poort                                                    | Daghoreca in de Poort in verlengde van dagelijkse winkels (koffie drinken bij de bakker) om ontmoetingsfunctie te bevorderen.                                                                                                                                                                                                                                                                             | Eigenaar, ondernemer                            |
| Majeur project |                                                                                     | Funciemix: Ambachten en diensten faciliteren                          | Ambachtelijke diensten die nog vestigingspunten nodig hebben zo veel mogelijk naar het centrum geleiden (Rijkesluisstraat). Ze                                                                                                                                                                                                                                                                            | Ondernemers, eigenaren                          |

|                |                                                                                   |                                                   |                                                                                                                                                                                                |                                                  |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
|                |                                                                                   |                                                   | dragen bij aan de dynamiek en multifunctionaliteit van het centrum.                                                                                                                            |                                                  |
| Majeur project |  | D' ouw Enck. Theater functie terug en verspreiden | Herstart van de Enck als sociaal cultureel centrum. Daarnaast (monumentale) gebouwen verspreid over Oirschot activeren voor culturele activiteiten (voorbeeld Matthäus Passion in de basiliek) | Ondernemers, eigenaren, gemeente, Visit Oirschot |
| Majeur project |  | Kunstkiosk                                        | Doelgroep bepalen en ontwerp onderzoeken                                                                                                                                                       | Bewoners, initiatiefnemer                        |



### 3 EVENEMENTEN

#### ASSENKRUIS IMPACT VS INSPANNING



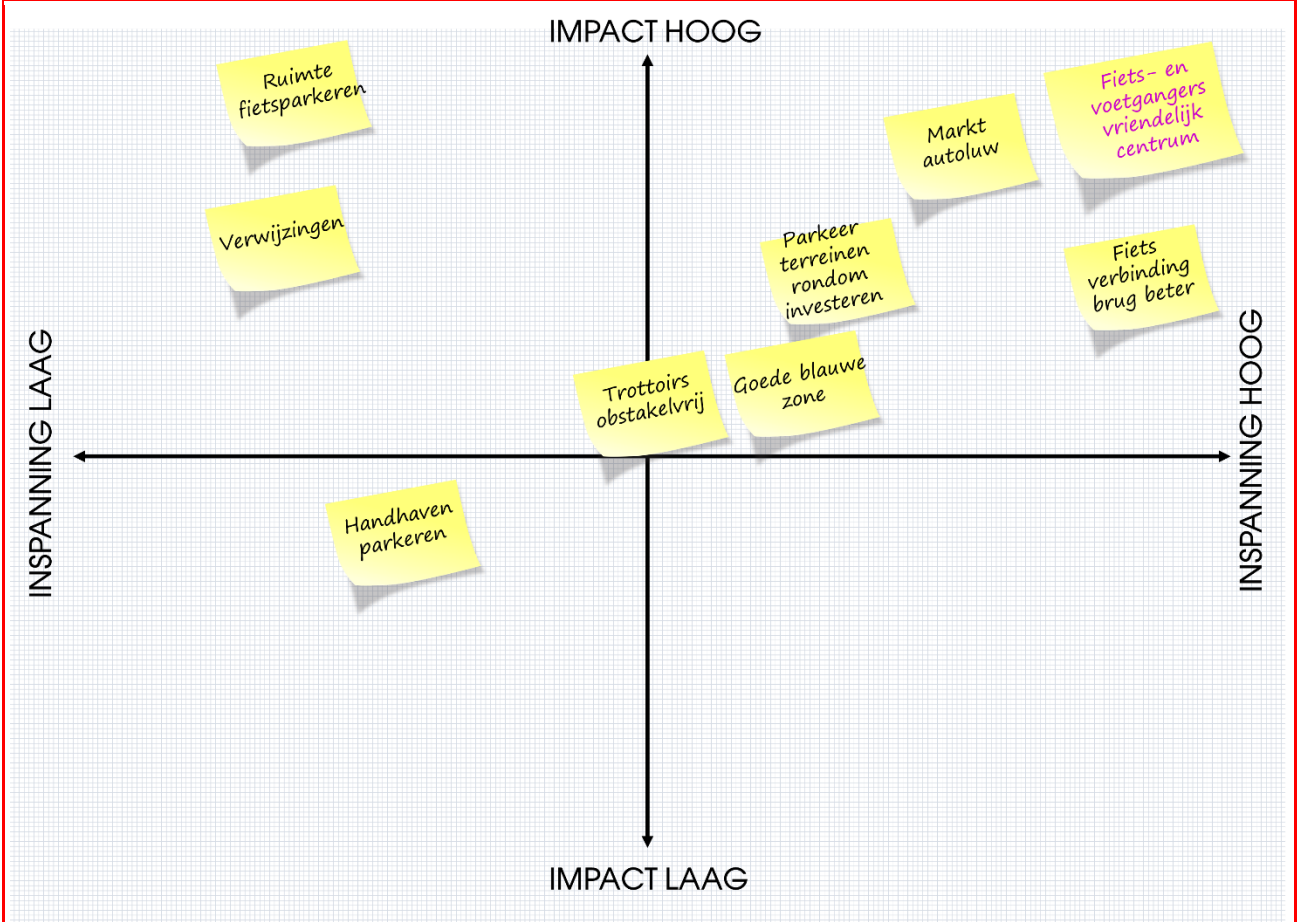
#### ACTIES

| IMPACT<br>INSPANNING | TYPE                                                                                                                                                                    | WAT?                               | BESCHRIJVING                                                                                                                                                                       | WIE?                                                              |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| Majeur project       |   | Oirschot Jazz & Blues              | Oirschot Jazz nieuw leven in blazen. Dit zou plaats kunnen vinden bij restaurants & cafés in het hele dorp, i.c.m. een culinair evenement. Voor samenbrengen inwoners en bezoekers | Ondernemers, Visit Oirschot, gemeente                             |
| Quick win            |   | Open Monumentendag/ Erfgoedweekend | Ieder jaar doet Oirschot mee aan open monumentendag. Dit combineren met een weekend waarin al het erfgoed zijn deuren opendoet voor bezoek van binnen en buiten Oirschot.          | Ondernemers, Visit Oirschot, gemeente, eigenaren (erfgoed beheer) |

|                |                                                                                    |                                                |                                                                                                                                                                                                       |                                                                  |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Majeur project |   | Kunstmarkt bij het Boterkerkje + culturele dag | Kunst is belangrijk in Oirschot en dit moeten we laten zien. Brengt mensen uit Oirschot bij elkaar en trekt mensen van buitenaf. Boterkerkje zou mooie locatie zijn. Kan ook breder dan alleen kunst. | Ondernemers, bewoners, eigenaar (erfgoed beheer), Visit Oirschot |
| Majeur project |   | Sportevenementen in het centrum                | Combinatie van sportevenementen met decor van erfgoed op de achtergrond in het centrum, bijvoorbeeld een culture run, beachvolleybal op de Markt, triatlon etc.                                       | Bewoners, ondernemers, Visit Oirschot                            |
| Majeur project |   | Afwegingskader geschikte locaties evenementen  | Visie op de beschikbare locaties voor evenementen binnen Oirschot en het type evenement het beste op deze locatie past                                                                                | Gemeente, Visit Oirschot                                         |
| Majeur project |  | Evenementen Oirschot 2.0                       | Passende (meerdaags) evenementen binnen de visie met aantrekkingskracht voor bewoners en bezoekers.                                                                                                   | (Horeca)ondernemers, Visit Oirschot, evenementen stichting       |

## 4 VERKEER & PARKEREN

### ASSENKRUIS IMPACT VS INSPANNING



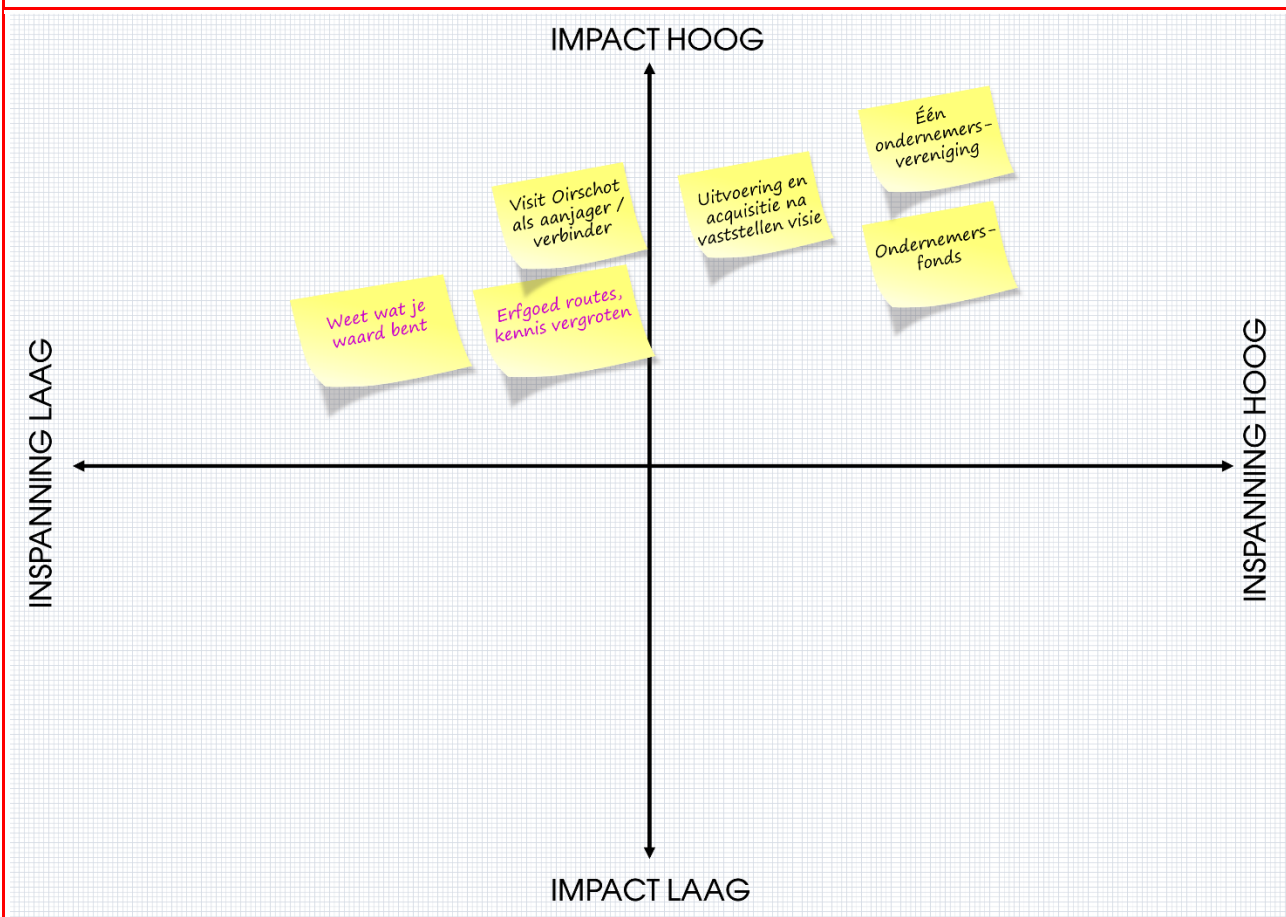
### ACTIES

| IMPACT<br>INSPANNING | TYPE                                                                                | WAT?                                      | BESCHRIJVING                                                                                                                 | WIE?                            |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| Majeur project       |  | Markt autoluw                             | Transformatie van huidige functie als parkeerterrein naar verblijfsplein als onderdeel van de herinrichting van de Markt.    | Gemeente, inwoners              |
| Majeur project       |  | Fiets- en voetgangers vriendelijk centrum | Plannen maken en ideeën verzamelen, vervolgspraak gepland na Alliantielab                                                    | Diverse bewoners en ondernemers |
| Majeur project       |  | Parkeerterreinen rondom investeren        | Investeren in vindbaarheid en kwaliteit van parkeerterreinen rondom de Markt (Princéehof, Kloosterstraat en Weseterlohof) en | Gemeente                        |

|                    |                                                                                     |                                                    |                                                                                                                                                                                                 |          |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
|                    |                                                                                     |                                                    | parkeergarage winkelcentrum De Poort als alternatief voor bezoek van het centrum. Daarnaast goede looproutes creëren naar het centrum                                                           |          |
| Majeur project     |    | Betere aansluiting langzaamverkeersbrug op centrum | Keuze uit betere bewegwijzering of verleggen fietsroute van Standaardplein naar Wilhelminakade/ Molenstraat                                                                                     | Gemeente |
| Majeur project     |    | Blauwe zone                                        | Rechtsgeldige blauwe zone invoeren op autoluwe Markt en straten rondom met maximale parkeerduur van 1 uur                                                                                       | Gemeente |
| Majeur project     |    | Trottoirs obstakelvrij/toegankelijkheid            | Als onderdeel van algehele herinrichting van de Markt en omgeving aanpassingen doen voor betere toegankelijkheid straten en trottoirs voor mensen die slecht ter been zijn of kinderwagens etc. | Gemeente |
| Quick-win          |  | Ruimte voor fietsparkeren                          | Meer ruimte creëren voor fietsparkeren rondom de Markt, waarbij het opladen van elektrische fietsen mogelijk is                                                                                 | Gemeente |
| Quick-win          |  | Verwijzingen                                       | Betere verwijzingen in zelfde huisstijl naar zowel parkeergelegenheid, bezienswaardigheden (erfgoed), straten en het buitengebied                                                               | Gemeente |
| Regulier onderhoud |  | Handhaven autoluw en blauwe zone                   | Betere handhaving op rechtsgeldige blauwe zone en autoluwe onderdelen van het centrum                                                                                                           | Gemeente |

## 5 SAMENWERKING

### ASSENKRUIS IMPACT VS INSPANNING



### ACTIES

| IMPACT<br>INSPANNING | TYPE                                                                                | WAT?                                  | BESCHRIJVING                                                                                            | WIE?                                |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Quick-Win            |  | Visit Oirschot als aanjager/verbinder | Bestendigen en uitbouwen van belangrijke verbindende en aanjagende rol die Visit Oirschot reeds vervult | Visit Oirschot                      |
| Quick-win            |  | Erfgoed routes, kennis vergroten      | Cultuurhistorische kennis vergroten door het inventariseren van erfgoed routes                          | Ondernemers, heemkunde              |
| Quick win            |  | Weet wat je waard bent                | Workshop review management in museum De vier quartieren                                                 | Museum, Visit Oirschot, ondernemers |



|                |                                                                                    |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                       |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Majeur project |   | Uitvoering en acquisitie na vaststellen visie | De visie dient als bidbook om ondernemers en investeerders naar Oirschot te trekken. Zogenaamde uitnodigingsplanologie, Verantwoordelijke account/projectmanager vanuit de gemeente is essentieel om visie tot uitvoering te brengen                                                                                                              | Gemeente                              |
| Majeur project |   | Een ondernemersvereniging                     | Één grote ondernemersvereniging oprichten waarbij structureel wordt geïnvesteerd in het centrum en ontmoetingen tussen ondernemers, bijv. door het organiseren van feestjes, maar ook voor het delen van ervaringen en verhalen.                                                                                                                  | Ondernemers, Visit Oirschot           |
| Majeur project |  | Ondernemersfonds                              | Ondernemersfonds waar alle ondernemers aan bijdragen. Projecten die hieronder vallen zijn: zichtbaar maken van ondernemers, bijv. door middel van een online portal met alle gezichten + disciplines. Initiatief samen met ondernemers ook buiten het centrum gevestigd en in de dorpen. Momenteel verkenning gestart onder leiding van Stad & Co | Ondernemers, Visit Oirschot, gemeente |

### 3.4 FASERING EN FINANCIËN

De uitvoering van de centrumvisie en opwaardering van het centrum is een traject van jaren. Zo loopt alleen al de herinrichting van de Markt e.o. vermoedelijk vijf jaar, van 2023 t/m 2027.

#### QUICK WINS: SUCCESSEN PLANNEN EN COMMUNICEREN >>

Om het momentum niet te verliezen is het van belang om op korte termijn successen te plannen en communiceren, zogenaamde "quick wins". Dat zijn zichtbare ingrepen, op alle vlakken - Functiemix & Branchering, Look & Feel, Communicatie & Marketing; basis-, satisfiers en wow-factoren – die passen binnen de ambities en visie, in ieder geval daar niet mee conflicteren. Vandaag te beginnen. Hiermee zet je een positief vliegwieleffect in gang. Een greep uit enkele mogelijke quick wins voor het centrum van Oirschot die genoemd zijn tijdens de participatiesessies:

- Meer ruimte creëren voor fietsparkeren rondom de Markt, waarbij het opladen van elektrische fietsen mogelijk is
- Het openstellen van de parochietuin om spelen en ontmoeten van jong & oud in het centrum te stimuleren.
- Creëren van thematische ommetjes waarbij erfgoed en beleven van de groene omgeving rondom het centrum centraal staan.
- Openen van een openbare toilet zowel rondom de Markt als in winkelcentrum De Poort.

## BUDGET >>

De gemeente heeft structureel extra budget van € 180.000 per jaar uitgetrokken om de ambities ook werkelijkheid te laten worden. De gemeente zal particuliere initiatieven, uiteraard passend binnen de centrumvisie, zo goed mogelijk ondersteunen en faciliteren, zoals de tien allianties uit het Alliantielab.

De gemeente is primair verantwoordelijk voor acties rondom verkeer & parkeren en openbare ruimte. De grote herinrichtingsoperatie van de Markt e.o. (inclusief aspecten als inclusiviteit, klimaatadaptatie, vergroening, riolering, parkeren en verkeer) is een majeur project waar diverse elementen uit de centrumvisie samen komen en budget is gereserveerd voor de noodzakelijke basismaatregelen. Om een triple A kwaliteit van de openbare ruimte, parkeren en bereikbaarheid (alle vervoersvormen) en veiligheid te garanderen zal extra budget benodigd zijn.