Eindverslag Kwartiermakerschap ‘Compacte & levendige Dorpsstraat’

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Eindverslag Kwartiermakerschap ‘Compacte & levendige Dorpsstraat’

Rapportnummer:	P01048
Datum:	6 maart 2020
Opdrachtgever:	Gemeente Zoetermeer
Projectteam BRO:	TB, EH
Trefwoorden:	Dorpsstraat, retail, winkelstraat, kwartiermaker, evaluatie, compact, leegstand, levendig
Bron foto kaft:	Wendy Pronk
Beknopte inhoud:	Het economisch functioneren van de Dorpsstraat in Zoetermeer staat onder druk, wat zich uit in toenemende leegstand. Voor de opgave van een compacte en levendige Dorpsstraat heeft BRO van mei 2019 tot en met februari 2020 het kwartiermakerschap ingevuld. Gezamenlijk met ‘de Gouden Driehoek’ van ondernemers, eigenaren en gemeente, aangevuld met cultuur, is gewerkt aan sterkere online- en offline profilering, als ook naar een compacter winkelgebied. Dit verslag geeft de doorlopen stappen weer.

BRO
Vestiging Amsterdam
Sarphati Plaza
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave pagina

1. INLEIDING **2**

2. STAPPENPLAN **2**

3. FINANCIEEL OVERZICHT **8**

BIJLAGEN

Bijlage 1: Strategie compacte Dorpsstraat Zoetermeer
Bijlage 2: Quick Scan aanloopstraat oostzijde toevoegen wonen begane grond
Bijlage 3: Inlegvel Inspiratiemagazine Dorpsstraat
Bijlage 4: Online Kerstactie Dorpsstraat
Bijlage 5: Artikel De Dorpsstraat Gaat Door!
Bijlage 6: Financieel verslag Kwartiermakerschap Dorpsstraat Zoetermeer

1. Inleiding

Naar een compacte en levendige Dorpsstraat
De Dorpsstraat vormt een uniek stukje historie in nieuwbouwstad Zoetermeer. Van oudsher de hoofdstraat van de dorpen Zoetermeer en Seghwaert, waaruit het huidige Zoetermeer is ontstaan. De uitgangspunten van de Dorpsstraat zijn goed: relatief veel kleinschalig, specialistisch en zelfstandig aanbod in een historische setting. Mede door ontwikkelingen in retailland staat het functioneren onder druk. De ambitie voor de Dorpsstraat gaat uit van een compact en levendig gemengd winkelgebied. Daarvoor liggen een aantal stevige opgaven voor de toekomst. Om de kansen te verzilveren ligt een goede samenwerking tussen de verschillende stakeholders aan de basis.

Kwartiermakerschap geeft impuls aan samenwerking
Het doel van de Kwartiermaker is om deze samenwerking een impuls te geven en daarbij het verblijfs- en vestigingsklimaat van de Dorpsstraat als compact en levendig winkelgebied te versterken. Het Plan van Aanpak wat hieruit volgt bestaat uit meerdere stappen, hieronder genoemd. Na het bestuurlijk overleg op 9 mei is het Plan van Aanpak voor een 'compacte en levendige Dorpsstraat' gepresenteerd aan de BIZ vastgoed (15 mei) en de ondernemers (27 mei). Vervolgens is het aanjaagteam samengesteld dat tussen 26 juni en eind februari iedere 3 weken samen kwam, om uitwerking en uitvoering te gegeven aan de geformuleerde acties per onderwerp. Bijgaand vindt u het eindverslag van het kwartiermakerschap.

2. Stappenplan

Stap 1. Aanjaagteam samenstellen

- Het aanjaagteam bestaat uit vertegenwoordiging namens Vastgoed BIZ, Ondernemersvereniging ODZ, gemeente, cultuur (Terra Arts) en BRO. Bij ieder overleg zijn de ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente vertegenwoordigd, wat van groot belang is geweest voor de opvolging van de verschillende acties en projecten.
- Het aanjaagteam kwam **elke drie weken bij elkaar** op: 26 juni, 17 juli, 7 augustus, 28 augustus, 18 september, 9 oktober, 30 oktober, 20 november, 8 januari, 29 januari en 19 februari.

Stap 2. Vertreksituatie Dorpsstraat samengevat in beeld

- De beschikbare onderzoeksrapporten voor de Dorpsstraat zijn **samengevat** als basis voor verdere uitwerking van: de visuele identiteit, de ruimtelijk-functionele uitwerking en acquisitie. Deze input is mede gebruikt voor het opstellen van een actielijst met het aanjaagteam.
- Ook zijn bij de start de ondernemers in de Dorpsstraat middels een **enquête** gevraagd om input te leveren voor de visuele identiteit, evenals een beeld van het economisch functioneren en ideeën voor aanvulling. Deze enquête is de basis geweest voor het ontwikkelen van de visuele identiteit en huisstijl.

Stap 3. Brede kick-off: concretiseren ruimtelijk-functionele opzet Dorpsstraat

- Het aanjaagteam heeft een ronde gemaakt door de Dorpsstraat om de 'grenzen' van het kernwinkelgebied te benoemen en de aangrenzende sfeergebieden. Op basis hiervan is een eerste aanzet gegeven in een concept kaartbeeld, evenals een strategie om de Dorpsstraat compacter te maken (zie bijlage 1). Ook is er een quickscan uitgevoerd naar de mogelijkheden om wonen op de begane grond mogelijk te maken aan de randen van het kernwinkelgebied (zie bijlage 2).
- Op **14 oktober** vond een brunch plaats bij De Zoetelaar met thema: **De Dorpsstraat gaat door**. Hiervoor waren alle ondernemers, eigenaren, cultuur en gemeente uitgenodigd. Zo'n 40 betrokkenen waren aanwezig. Het programma bestond uit een presentatie van de enquêteresultaten, een quiz over leefstijlen, de nieuwe website en huisstijl, de fysieke upgrade (bankjes, bomen, uithangborden etc.) en het belang van de ondernemersvereniging voor het toekomstperspectief van de Dorpsstraat.
- Op **18 november** vond de workshop Social Media plaats met **'tips & tricks'** over gebruik van social media en gezamenlijke versterking van de Dorpsstraat online. Hiervoor waren alle ondernemers en eigenaren van de Dorpsstraat uitgenodigd. Er waren 14 personen aanwezig. Het programma bestond uit een technisch deel (hoe maak je mooie foto's en hoe bewerk je deze) en een deel waarbij een bekende blogger (Francesca Kookt) uitleg gaf hoe je social media kan inzetten in het **verdiepen van je klantcontact**. Hieruit is een online kerstactie gevolgd waarbij ondernemers elkaar op hun social media kanalen konden linken en doorverwijzen met als doel uniformiteit en samenhang in de online presentatie en het aanboren van nieuwe klantgroepen. Dit heeft een vervolg gekregen voor Valentijnsdag op 14 februari, wat de activiteit online heeft versterkt.
- Op **20 januari** vond de eerste editie van **"Een kijkje in de keuken bij…"** plaats bij Wandelspeciaalzaak Herwijnen. De bedoeling is dat ondernemers elke 3e maandagochtend van de oneven maanden (16 maart, 18 mei, 20 juli, 21 september en 16 november) bij elkaar komen. De ondernemer geeft een korte introductie over zijn/haar zaak en vraagt feedback van collega's. Aansluitend is er gelegenheid om elkaar te spreken over de Dorpsstraat. Doel van deze bijeenkomsten is dat ondernemers elkaar beter weten te vinden, leren van elkaar en meer gaan samenwerken.
- Op **4 februari** vond de eerste **Chef's table** plaats. Hiervoor waren alle **food ondernemers** in de Dorpsstraat uitgenodigd (horeca en winkeliers die voeding en/of dranken verkopen). Doel van de bijeenkomst is om de samenwerking tussen deze ondernemers te verbeteren, aangezien de horeca minder actief is in de ondernemersvereniging. Juist op gebied van food zijn er kleinschalige en leuke activiteiten te verzinnen die de Dorpsstraat in de lente en/of zomermaanden verlevendigen (zoals een straatontbijt of zomer-barbecue).

Stap 4. Verdiepingsslag kansrijke doelgroepen en bijbehorend aanbod

- De input uit de beschikbare rapporten en het inspiratiemagazine geven inzicht in de **kansrijke doelgroepen** en bijbehorend aanbod. Aangevuld met gegevens uit CBS en Locatus is een selectie gemaakt van de meest interessante data over de Dorpsstraat, om als inlegpagina in het inspiratiemagazine te voegen voor **acquisitie** richting mogelijk geïnteresseerde partijen. Voor het in-

legvel is eveneens gebruik gemaakt van de concept-kaart met daarop aanduiding van kernwinkelgebied en horecaplekken, westelijk deel cultuur en ontmoeten, oostelijk deel aanloopstraten en langs de Delfsewallen / Leidsewallen (zie bijlage 3).

Stap 5. Inspiratiemagazine als concreet, beeldend en wenkend perspectief Dorpsstraat

- Het ontwikkelde **inspiratiemagazine** voor de Dorpsstraat dient als basis om op door te bouwen wat betreft 'Bidbook'[1] en verdere **ontwikkeling van de visuele identiteit**. Hiervoor is Anneliek Holland gecontracteerd. Dit heeft geresulteerd in: een manifest voor de Dorpsstraat, een nieuwe website, een impuls in de sociale media (incl. workshop voor ondernemers), een huisstijl te gebruiken door alle ondernemers en betrokkenen bij de Dorpsstraat. De uitkomsten van de enquête zijn hiervoor gebruikt als input.
- De **social media** kanalen staan sinds oktober onder leiding van Wendy Pronk. Zij plaats wekelijks berichten, waaronder het item "Een gezicht achter de straat". Dit is een manier voor ondernemers om in de spotlight te staan (enkel leden van ODZ). Ook is er een online kerstactie gehouden waarbij ondernemers gevraagd werd om een creatieve kerstpost te bedenken en deze door te linken aan collega ondernemers. Deze actie is persoonlijk uitgedeeld in de straat om hier extra aandacht voor te vragen (zie bijlage 4). In de aanloop naar Valentijnsdag is hier een vervolg aan gegeven. Dit heeft de activiteit op social media versterkt.

Stap 6. Offline materialen

- Als onderdeel van de visuele identiteit voor de Dorpsstraat heeft Anneliek Holland voorstellen uitgewerkt voor 'offline materialen'. Concreet heeft dit geresulteerd in een **inlegvel** voor het inspiratiemagazine om te gebruiken voor acquisitie van nieuwe initiatieven. Daarnaast is de **cadeaubon** van de Dorpsstraat vernieuwd en zijn er **raamstickers** ontworpen die eventueel in december 2020 gebruikt kunnen worden.

Stap 7. Aanboren van diverse kanalen en netwerken

- Na 14 oktober is ingezet op benaderen van **verschillende kanalen** om zo interesse te wekken voor de Dorpsstraat. De Zoetermeerse bedrijven Weleda, Cool Blue, Bouwhof zijn benaderd om te informeren of zij een bijdrage willen leveren aan de levendigheid in de Dorpsstraat. Vanuit Ipse de Brugge bestaat een mogelijk initiatief om een pop-up winkel in te richten in 2020.
- Ook is er een **artikel** geschreven om te delen met Platform De Nieuwe Winkelstraat, INretail en de lokale media. Doel van dit artikel is om extra aandacht voor de Dorpsstraat te generen.

[1] Een bidbook is een boek of brochure waarin een gebied zich manifesteert en zich aanbeveelt als vestigingsplaats

PATAT
& MORE
...KING GOOD
PATAT & MORE
PATAT
& MORE

Stap 8. Korte en lange termijn invulling

De volgende leads zijn nader onderzocht:

- Verplaatsing van de **Broedplaats**: dit bleek helaas niet mogelijk omdat de subsidie die daar momenteel wordt ontvangen niet losgekoppeld kan worden van de DSW.
- Initiatief van Piet Hekker voor tijdelijke **invulling leegstaande panden met inrichtingen** (Piet Hein Eek) die hij in een opslag heeft. Doel hiervan is te inspireren en laten zien wat mogelijk is.
- **Wisselwinkel**: plan van aanpak is opgesteld. Momenteel ligt de vraag bij de vastgoed BIZ om een pand te "leveren". Indien locatie en inrichting (wat gecombineerd kan worden met Piet Hekker) bekend zijn kan de wedstrijd worden uitgeschreven.
- **Pop-up initiatief**: in samenwerking met de voorzitter van de wisselwinkel en de vastgoed BIZ wordt er gekeken naar tijdelijke invulling van leegstaande panden tijdens verschillende evenementen in de Dorpsstraat, zoals: CrazySales in januari en moeder/dochter dag in mei.

Stap 9. Ruimtelijke kwaliteit verbeteren / Placemaking

- Een aparte werkgroep met de gemeente, BIZ Vastgoed en Anneliek Holland heeft de **verbetering van de ruimtelijke kwaliteit** uitgewerkt met ontwerp en plaatsing van banken, leilinden en de verbetering van het horecaplein. De voortgang werd in het aanjaagteam teruggekoppeld.
- Daarnaast wordt Tobias Becker Hoff (streetartist) gevraagd een ontwerp te maken voor een **muurschildering** bij de entree van Dorpsstraat in stijl van de visuele identiteit. Vervolgens wordt gekeken op welke wijze dit te realiseren is (mogelijk in ruil voor tijdelijk gebruik van een pand).
- De vastgoed BIZ is daarnaast bezig met het uitwerken van het plan voor uniforme **uithangborden** als alternatief van de vele stoepborden. Momenteel wordt er gepolst of er animo is onder de ondernemers om een deel van deze kosten mee te financieren.

Stap 10. Supermarktstructuur versterken

- BRO is in contact met de **supermarktorganisaties** om te zoeken naar mogelijkheden voor versterking en optimalisatie van de supermarktstructuur. De Aldi gaat verplaatsen naar Palestein. Het is nog onduidelijk wat hiervoor in de plaats komt en of er fysieke ruimte is voor inpassing van een extra supermarkt.

Stap 11. Verbinding met het Stadshart en Woonhart in Binnenstadsmanagement

- Parralel aan het kwartiermakerschap voor een compacte en levendige Dorpsstraat is gewerkt aan een binnenstad-brede organisatie. Dit heeft geresulteerd in een Platform van vertegenwoordigers namens de 3 deelgebieden, gemeente en culturele instellingen. De missie luidt als volgt: "De partners uit de 3 complementaire deelgebieden Stadshart, Dorpsstraat en Woonhart werken samen om de basis aantrekkelijkheid van het hele Zoetermeerse centrumgebied op orde te brengen, het verhaal van Zoetermeer te vertellen en de binnenstadscultuur te versterken, om daarmee gezamenlijk in te zetten op een sterke(re) lokale binding én toenemende regionale trekkracht." In een Meerjarenplan is de missie vertaald naar thema's, doelstellingen en een organisatiestructuur. Dit vormt de basis voor structurele samenwerking.

3. Financieel overzicht

Afspraken tijdbesteding en budgettering
Op basis van het plan van aanpak staan zijn de volgende afspraken gemaakt. Er is uitgegaan van de periode mei 2019 tot en met december 2019 (8 maanden). Minus vakantie zijn wij uitgegaan van circa 28 werkweken en een gemiddelde inzet van gemiddeld 12 uur per week, met een verdeling van 8 uur voor de Kwartiermaker en 4 uur ondersteuning van specialisten van BRO. Tegen een gemiddeld uurtarief van € 130,- betekent dit een budget voor loonkosten van € 43.680,-. In het aangegeven budget van € 65.000,- zien wij circa € 21.320,- ruimte om als werkbudget in te zetten voor benodigde producten, materialen en diensten.

Inzet werkbudget binnen begroting
Het werkbudget is met name ingezet om de visuele identiteit door te ontwikkelen, als ook de website te vernieuwen en sociale media een impuls te geven. Aanvullend de brede bijeenkomst op 14 oktober en verschillende overlegmomenten. In de bijlage is een overzicht opgenomen waar het werkbudget aan is besteed. Van het beschikbare budget van € 21.320 is in totaal € 20.202 uitgegeven, wat een resterend bedrag van € 1.119,- oplevert.

Inzet loonkosten boven begroting
Het Kwartiermakerschap is gestart in mei 2019 en doorgezet tot en met februari 2020 (10 maanden). Daarbij zijn in totaal 473 uren besteed, zowel van de kwartiermaker als ondersteuning van specialisten van BRO. Verrekend naar de geldende tarieven een totaalbedrag van € 50.681,25 waarmee de werkelijke inzet € 7.001,- excl. BTW boven begroting van € 43.680,- excl. BTW. Met verrekening van het resterende werkbudget een verschil van minus € 5.882,- extra inzet van BRO, binnen de gemaakte afspraken.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Strategie compacte Dorpsstraat Zoetermeer

STRATEGIE COMPACTER MAKEN DORPSSTRAAT

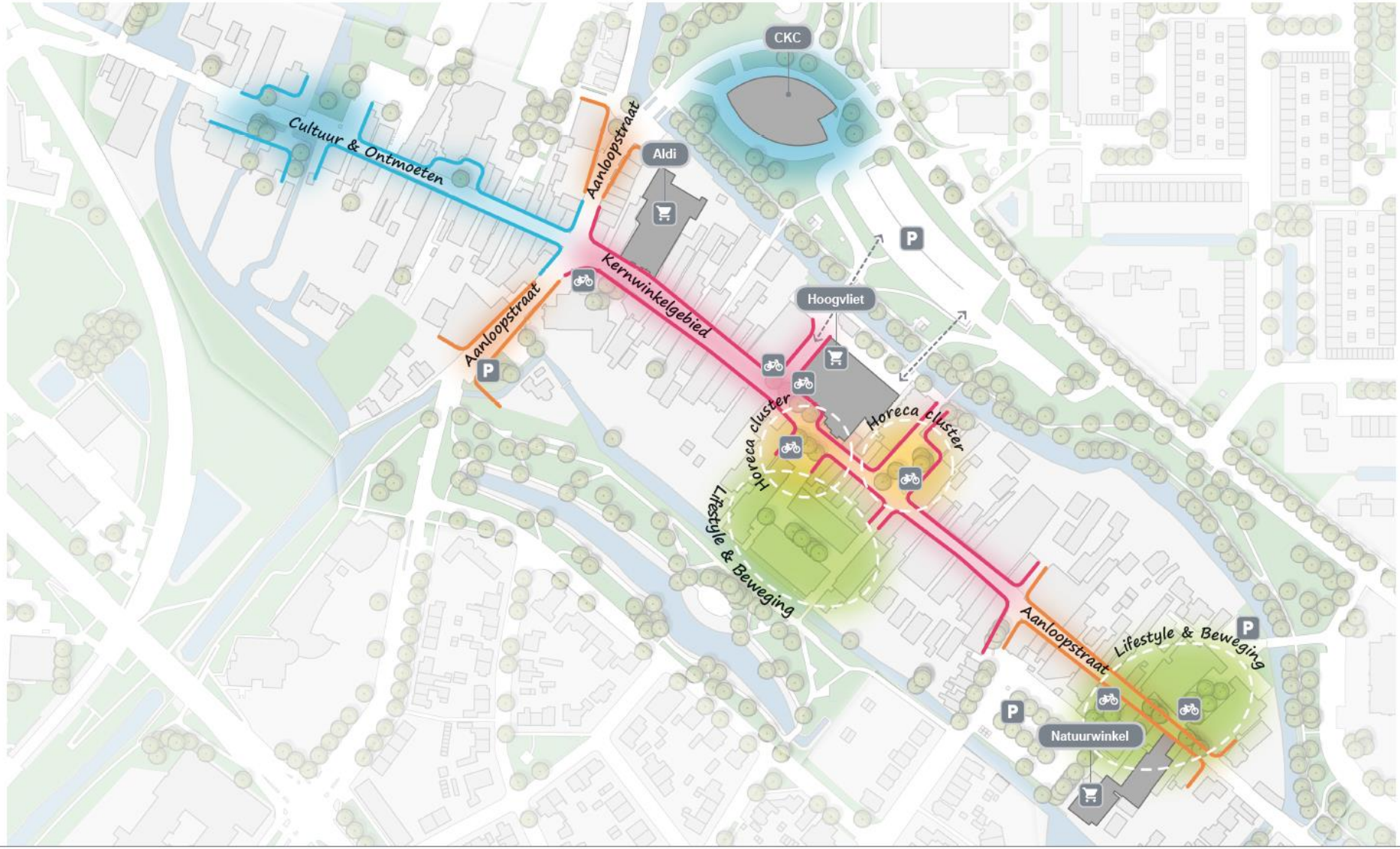
Onderzoek naar:

- Ruimtelijke 'grenzen' van het kernwinkelgebied gezamenlijk met het aanjaagteam in concept bepaald en weergegeven op kaartbeeld (zie figuur op volgende pagina). Met name de 'aanloopstraat' aan de oostzijde is aan het transformeren naar meer diensten en biedt naar de toekomst ook kansen voor mogelijk wonen op de begane grond. In het vigerende bestemmingsplan is dit niet toegestaan.
- Wat betekent dit voor betrokken partijen? Individuele toelichting aan ondernemers over de aanduiding aanloopstraat – dit betekent niet dat ondernemers hier weg moeten. Dit betekent wel dat hier een ontwikkeling plaatsvindt van een verkleuring naar meer dienstverlening. Proces dat zich al natuurlijk heeft ingezet. In gesprek toegelicht en gepolst of er eventueel interesse / noodzaak zou zijn tot vestiging in het kernwinkelgebied in verband met trekkracht en profiteren van elkaars aanwezigheid. Voors en tegens per ondernemer geïnventariseerd.
- Check met de gemeente of er in de basis bereidheid is om woningen toe te staan op de begane grond in het 'aanloopgebied' aan de oostzijde van de Dorpsstraat.
- Behoefte aan nader onderzoek Quick Scan of woningbouw überhaupt kan wat betreft parkeren, geluid e.d. zodat er eventueel een woontitel kan worden aangeboden. De Quick scan is door BRO uitgevoerd en zal met de gemeente worden afgestemd.
- Toelichting op compacte Dorpsstraat tijdens de ALV BIZ Vastgoed in november. Dit heeft geleid tot de nodige weerstand en behoefte tot een nadere toelichting. Hiervoor wordt een afspraak gepland met de Vastgoed BIZ.

Vervolgstappen:

- Gezien de landelijke ontwikkelingen in retailland en de natuurlijke verkleuring die zich al voordoet in de Dorpsstraat, is het compacter maken van het kernwinkelgebied noodzakelijk, voor het toekomstperspectief van het gemengde winkelgebied.
- Wanneer de grenzen van het kernwinkelgebied zijn bepaald zijn er 3 opties:
  1. **Wijziging van het Bestemmingsplan**: voorstel aan de oostzijde een natuurlijke 'uitsterf-constructie' voor detailhandel en horeca over een periode van circa 5 jaar waarbij de nodige planschade wordt voorkomen. Mogelijk aangevuld met aan de westzijde uitbreiding van de bestemming Cultuur / Ontspanning.
  2. **Aanvullend beleid opstellen (kruimelgevallen) voor functieveranderingen**: dan moet aan bepaalde voorwaarden worden voldaan voordat transformatie naar een andere functie kan plaatsvinden. Beperkte procedure (minder ingrijpend dan optie 1) maar moet wel per individueel geval worden getoetst.
  3. **Bijlage bestemmingsplan aanpassen:** met onderscheid tussen bestaande woningen en huisnummers toevoegen die in aanmerking komen.
- Indien wenselijk is doorrekenen van een businesscase op pandniveau mogelijk om inzicht te krijgen in de kosten en opbrengsten voor transformatie van detailhandel naar wonen --> € onder de streep.

ZOETERMEER
DORPSSTRAAT
EEN KWESTIE VAN JEZELF DURVEN ZIJN



BRO
Ruimte | om in te leven

Structuurkaart Dorpsstraat

Gemeente Zoetermeer

Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
www.bro.nl
info@bro.nl

Datum: 02-08-2019
Getekend: Bram Coenen
Tekeningnr.: –/–

Schaal: 1:2000
Formaat: A3
Projectnr.: P01048

Bijlage 2:
Quick Scan aanloopstraat oostzijde toevoegen wonen begane grond

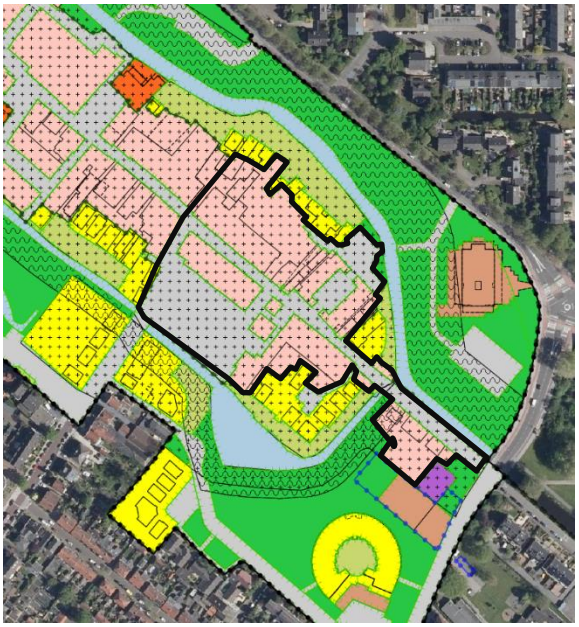
Quick Scan : **Bestemmingswijziging Dorpsstraat Zoetermeer**

Datum : 7 januari 2020
Opdrachtgever : Gemeente Zoetermeer
Projectnummer : P01048

Opgesteld door : Robin Feijten
i.a.a. : Tineke Brinkhorst

Aanleiding
Om te komen tot een compact en levendig winkelgebied, staat de Dorpsstraat te Zoetermeer voor een aantal opgaven. Eén van deze opgaven betreft de realisatie van een compact (kern)winkelgebied met gemengde randen. Er is sprake van een concentratie- en transformatieopgave.

Eén van de doelen is het aanbod in de Dorpsstraat te versterken en te komen tot permanente en passende invulling van de leegstand, maar ook tijdelijke programmering creëert *reuring* en levendigheid. Het herbestemmen van panden op de begane grond aan de oostzijde van de Dorpsstraat naar woningen is hiervoor een optie. In onderstaande figuur wordt het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Plangebied, zwart omkaderd

Bestemming 'Centrum-3'
Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan '1e Herziening Stadscentrum/Dorpsstraat' welke op 14 maart 2019 is vastgesteld. De te transformeren panden zijn allen bestemd als 'Centrum-3'. Binnen deze bestemming worden woningen op de begane grond niet toege-

staan (met uitzonderingen van de panden die zijn opgenomen in de ‘Staat van bestaande woningen’). Om de gewenste transformatie mogelijk te maken is het voor de hand liggend het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien. De op te stellen bestemmingsplantoelichting moet aantonen dat de ontwikkeling op diverse fronten haalbaar is, zowel programmatisch, ruimtelijk, verkeerstechnisch als milieutechnisch.

Planologische haalbaarheid
Om deze stappen te kunnen zetten, is het van belang inzichtelijk te maken in hoeverre de voorgenomen transformatie in planologisch opzicht te verantwoorden is. Omdat de milieuhygiënische situatie en effecten van grote invloed kunnen zijn op de ontwikkelmogelijkheden, wordt in voorliggend document een overzicht gegeven welke omgevingsaspecten een rol spelen bij de transformatie naar woningen op de oostzijde van de Dorpsstraat. De quick scan is exclusief verkeer en parkeren. Hiervoor geldt dat aanvullend onderzoek nodig is.

Conclusie Quickscan omgevingsaspecten
Uit de quickscan van omgevingsaspecten blijkt dat er niet bij voorbaat milieu hygiënische belemmeringen zijn die de haalbaarheid van het project in de weg staan. Bovendien is de verwachting dat de ontwikkeling de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren, gezien het wegvallen van de huidige gemengde bestemming. Wel moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden in het kader van wegverkeerslawaai. Dit onderzoek zal moeten uitwijzen waar de 48dB grens ligt en of er voor de te realiseren woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden.

Quickscan omgevingsaspecten

Achtereenvolgens worden de volgende omgevingsaspecten getoetst:
1. Wegverkeerslawaai
2. Bodemgesteldheid
3. Archeologie
4. Luchtkwaliteit
5. Stikstofdepositie
6. Externe veiligheid
7. Bedrijven en milieuzonering
8. Water
9. Flora en fauna

1. Wegverkeerslawaai
Bij een nieuwe ontwikkeling dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het akoestische klimaat inzichtelijk te worden gemaakt en te worden beoordeeld, indien er sprake is van geluidgevoelige bestemmingen ter plaatse van of nabij de ontwikkeling.

Doorwerking plangebied
(Een deel van) het plangebied ligt binnen de geluidzone van de Schoolstraat en de Osylaan. Akoestisch onderzoek zal moeten uitwijzen waar de 48dB grens ligt en of er voor de te realiseren woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden. Het aspect akoestiek zal echter geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkeling op deze locatie.

2. Bodemgesteldheid

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

Doorwerking plangebied

De beoogde transformatie naar woningen is in beginsel een intensivering van het gebruik en geen uitbreiding van de bestaande bebouwing. Omdat er slechts sprake zal zijn van inpandige aanpassingen, de bodem niet geroerd zal worden en gezien de historie van de panden (detailhandel) wordt er geen ernstige bodemverontreiniging verwacht. Nader bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk.

3. Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. De Erfgoedwet is in de plaats gekomen van zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed, waaronder de Monumentenwet 1988. Onderdelen van de Monumentenwet die van toepassing waren op de fysieke leefomgeving gaan naar de Omgevingswet die in 2019 van kracht wordt. Voor deze onderdelen is daartoe in de Erfgoedwet voor de periode 2016-2019 een overgangsregeling opgenomen.

De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Erfgoedwet is het verdrag van Valletta (ook wel het verdrag van Malta). De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Dankzij het principe van “de verstoorder betaalt” uit het verdrag van Valletta worden meer archeologische resten in situ behouden. Archeologische waarden mogen niet geschaad worden door ingrepen in de bodem. Indien ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden dient te worden beoordeeld of archeologische waarden in het geding raken.

Doorwerking plangebied

In het ter plaatse vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie’ toegewezen gekregen. Er geldt binnen deze dubbelbestemming een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte vanaf 100 m2 en dieper dan 30 centimeter. Er vinden geen grondwerkzaamheden plaats, eventuele archeologie wordt daardoor niet verstoord door deze transformatie. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

4. Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hierin zijn grenswaarden opgenomen voor luchtvervuilende stoffen. Voor ruimtelijke projecten zijn fijn stof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) de belangrijkste stoffen.

Een project is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;
- het project is opgenomen in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM;
- het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO_2 en PM_{10} (1,2µg/m^3).

Doorwerking plangebied

Gezien de geringe omvang van de beoogde ontwikkeling, kan het beoogde initiatief gezien worden als een NIBM-project. Een project draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit als het gaat om de realisatie van minder dan 1.500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en minder dan 3.000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen. Nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

Om na te gaan of er ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat, worden de achtergrondwaarden van stikstof en fijnstof inzichtelijk gemaakt. Dit gebeurt aan de hand van de NSL monitor. Uit deze monitor blijkt dat ter plaatse van het plangebied de volgende achtergrondconcentraties aanwezig zijn:

	Gemeten achtergrondconcentratie[1]	**Norm**
NO_2	25,4 µg/m^3	40 µg/m^3
PM_{10}	20,6 µg/m^3	40 µg/m^3
$PM_{2,5}$	12,7 µg/m^3	20 µg/m^3

Uit de NSL monitor blijkt dat er ter plaatse van de planlocatie voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Er is wat betreft luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat. Nader luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

5. Stikstofdepositie

Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is “De Wilck” en is ca. 7 kilometer ten noorden verwijderd van het plangebied. Het project vindt hiermee plaats op ruime afstand van dit Natura2000-gebied. Gezien het project gelegen is binnen het stedelijk gebied van Zoetermeer en er niet tot nauwelijks fysieke ingrepen zullen plaatsvinden, wordt niet verwacht dat het project significante negatieve effecten hebben op het genoemde Natura2000-gebied.

[1] Ter plaatsen van dichtstbijzijnde meetpunt met ID nummer 125754

6. Externe veiligheid

Externe veiligheidsbeleid gaat over het beheersen van de risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen.

In het ev-beleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Deze basisnorm bepaalt dat het risico om te overlijden aan een ongeluk met een gevaarlijke stof voor omwonenden niet hoger mag zijn dan één op de miljoen (10-6).

Doorwerking plangebied

Op basis van de Risicokaart kan worden gesteld dat in de directe omgeving van de ontwikkeling geen EV-relevante inrichtingen (bedrijven) gelegen zijn of gevaarlijke stoffen getransporteerd worden. De dichtstbijzijnde EV-relevante buisleiding ligt op een afstand van ca. 550 meter ten zuidoosten van de planlocatie. Het aspect externe veiligheid vormt daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

7. Bedrijven en milieuzonering

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Doorwerking plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van het Stadscentrum van Zoetermeer. Dit gebied bestaat voornamelijk uit diverse centrumfuncties, waaronder detailhandel, dienstverlening, horeca, maatschappelijke functies en woningen. De functies die momenteel in de Dorpsstraat zijn toegestaan vallen allen onder categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging 1e herziening Stadscentrum/Dorpsstraat, zoals opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan. Het betreft hierbij immers functies/activiteiten die zodanig weinig belastend zijn voor hun omgeving dat deze zelfs aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd, een situatie die zich feitelijk binnen het overgrote deel van de bestaande bebouwing in het Stadshart al voordoet. Het realiseren van de beoogde woningen binnen de bestaande panden zal in combinatie met de aanwezigheid van een van deze functies in beginsel dan ook geen belemmering vormen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering het initiatief niet in de weg staat.

8. Water

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) moet inzicht worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Een watertoets is een verplicht onderdeel bij ieder ruimtelijk plan. Het uitgangspunt hierbij is altijd: hydrologisch neutraal ontwikkelen. In de watertoets wordt onder andere ingegaan op de manier hoe wordt omgegaan met afval-, hemel-, oppervlakte- en grondwater. Hierbij wordt gekeken naar de eventuele toename aan verharding wat zorgt voor een waterbergingseis.

Doorwerking plangebied
Gezien het beoogde plan enkel inpandige aanpassingen behelst en er in de fysieke buitenruimte geen aanpassingen zullen plaatsvinden, hoeven er geen maatregelen getroffen worden in het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

9. Flora en fauna
Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid moeten worden uitgevoerd. Gezien de beoogde ontwikkeling enkel inpandige aanpassingen behelst en er aan de buitenkant van de bestaande panden geen veranderingen zullen plaatsvinden, wordt niet verwacht dat het plan effecten heeft op beschermde natuurwaarden. Een ecologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie
Uit bovenstaande quickscan blijkt dat er niet bij voorbaat milieuhygiënische belemmeringen zijn die de haalbaarheid van het project in de weg staan. Bovendien is de verwachting dat de ontwikkeling de milieusituatie ter plaatse zal verbeteren, gezien het wegvallen van de huidige gemengde bestemming. Wel moet akoestisch onderzoek uitgevoerd worden in het kader van wegverkeerslawaai. Dit onderzoek zal moeten uitwijzen waar de 48dB grens ligt en of er voor de te realiseren woningen hogere waarden vastgesteld moeten worden.

Bijlage 3:
Inlegvel Inspiratiemagazine Dorpsstraat

“Ten opzichte van vergelijkbare winkelstraten heeft de Dorpsstraat relatief veel winkels in de modisch en luxe branche. **Versterking van het dagelijkse segment maar ook van vrije tijd, diensten en de horeca zijn wenselijk**.”

DORPSSTRAAT

KANSEN EN MOGELIJKE AANVULLINGEN

DAGELIJKS
Delicatessen
Koffie/Thee
Poelier
Zoetwaren
Traiteur

MODE & LUXE
Bruidskleding
Leermode
Accessoires
Parfumerie
Kunsthandel

VRIJE TIJD
Modelbouw
Sportzaak
Kookwinkel
Software/Games
Schildersbenodigheden

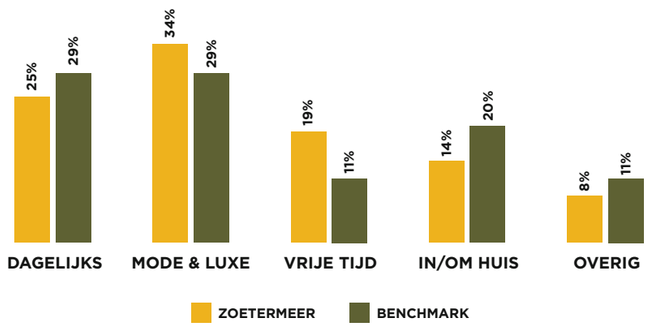
HORECA & LEISURE
Koffiezaak
Amusementshal
Cocktail bar
Stadsbrouwerij
Yoga/wellness studio

DIENSTEN
Edelsmid
Stomerij
Wassalon
Schoonheidsspecialist
Cosmetische arts

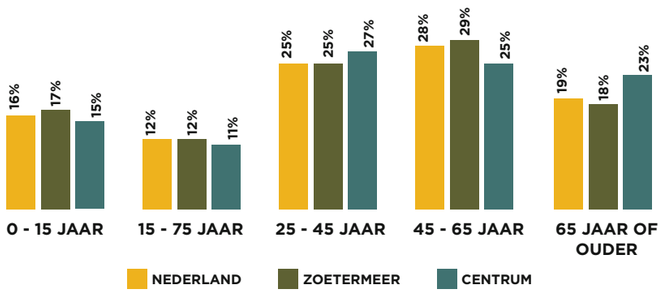
METRAGES VAN BESCHIKBARE PANDEN VARIËREN TUSSEN DE 30 EN 1.000 M² WVO

HUURPRIJZEN VARIËREN TUSSEN € 175,- EN € 275,- P/M²

BRANCHERING DETAILHANDEL



BEVOLKING (LEEFTIJSCATEGORIE)



De ondernemersvereniging, BIZ-vastgoed en de gemeente werken nauw samen. Bent u op zoek naar een locatie of heeft u een andere vraag? Neem gerust contact op met:

GEMEENTE ZOETERMEER
Stijn Brandenbarg
s.brandenbarg@zoetermeer.nl
06-46847118

ONDERNEMERSVERENIGING (ODZ)
Daphne Jongerius
daphne@jongeriusbakker.nl
079-316 9568

BIZ – VERENIGING VASTGOED
Jan de Ruiter
jan-de.ruiter@planet.nl
06-21265975

WWW.DORPSSTRAATZOETERMEER.NL

DEDORPSSTRAAT

DEDORPSSTRAAT

Al bij je eerste bezoek voel je je thuis in de Dorpsstraat. De sfeer is aangenaam en je wordt met warmte en aandacht ontvangen.

Je doet er je makkelijke boodschappen in de supermarkten en kunt voor advies én de betere aankopen terecht bij de (vers)speciaalzaken. In de Dorpsstraat gaat het om vertrouwdheid, kwaliteit en eigenheid.

De ondernemers kennen elkaar, verwijzen naar elkaar en delen de liefde voor de straat. Je ervaart vriendschap, buur(t)schap én trots. Ga ook op pad en laat je inspireren. Ontdek de originele verhalen van weleer, over scheepvaart, smederij en industrie. Toen de karren, auto's en bussen elkaar verdrongen op weg naar Leidschendam en Gouda. Proef van de ambachten, die zijn vormgegeven in een hedendaags jasje.

In een mix van cafés en restaurants, op een bankje buiten onder de leilinden, of tijdens een massage, bij de kapper of stylist; de straat biedt volop ruimte om vrienden te ontmoeten en te ontspannen. Of geniet van beeldende kunst, cultuur en muziek. Zoals tijdens een zwoele Zondag in 't Park.

In verbinding tussen het verleden en heden vindt de authentieke Dorpsstraat zichzelf steeds opnieuw uit.

DOOR DE VERWACHTE BEVOLKINGSGROEI ZAL HET BESTEDINGSPOTENTIEEL EN DE CONSUMENTENDRUK TOENEMEN

“Met de verwachte Schaalsprong van Zoetermeer **groeit de bevolking met ca. 18%** tot 153.000 inwoners in 2035. Deze stedelijke verdichting biedt kansen voor **een kwaliteitssprong in de voorzieningenstructuur**.”

ZOETERMEER
DORPSSTRAAT
EEN KWESTIE VAN JEZELF DURVEN ZIJN

DOELGROEPEN

BLAUW
Ambitieus, dynamisch, controle, kwaliteit, stijlvol en weinig tijd
Passende branchering:
merk-mode, cosmetische arts, traiteur, exclusieve horeca.

AANTREKKEN

ROOD
Assertief, energiek, artistiek, vrijheid, uitdaging en eigenzinnig
Passende branchering:
2e hands, markthal, stadsbrouwerij, vintage, vegan/vegatarisch restaurant, yoga studio.

AANTREKKEN

GROEN
Serieus, geborgenheid, ontspanning, rust, conservatief en traditioneel
Passende branchering:
drogisterij, praktische (huishoudelijke) producten, markt, natuurwinkel, sauna.

AANWEZIG MAAR BEHOUDEN

GEEL
Sociaal, open, gezinsleven, spontaan, gemakkelijk en gezellig
Passende branchering:
trendy maar budget, workshops, eetcafé, amusements- en gaminghal, bloemist.

AANWEZIG MAAR BEHOUDEN

De winkels in de Dorpsstraat zijn nu vooral gericht op **de gele en groene doelgroepen**. De meeste bezoekers vallen dan ook in deze doelgroep. Steeds meer inwoners van Zoetermeer behoren tot de rode en blauwe doelgroep. Concepten die inspelen op deze doelgroepen zijn dus zeer welkom in de Dorpsstraat.

AANWEZIGE SUPERMARKTEN:
- **HOOGVLIET**
- **EKOPLAZA**
- **ALDI (GAAT VERHUIZEN)**

Bijlage 4:
Online Kerstactie Dorpsstraat

DORPSSTRAAT: ONLINE KERSTACTIE VIA SOCIAL MEDIA

Doel: Geef de Dorpsstraat online een boost met het Kerstthema @dedorpsstraat
Van kerstdiner tot kerstcadeaus en kerstkleding of een kerstcoupe, maar ook voor een kerstlunch of kerstwandeling kun je terecht @dedorpsstraat. Link via je eigen social media op creatieve wijze het kerstthema aan de social media van de Dorpsstraat en waar mogelijk met collega ondernemers.

Stap 1: Plaats een foto, filmpje of boomerang over je kerst-aanbod op je eigen social media en gebruik @dedorpsstraat én #dorpsstraatzoetermeer Let op: **@dedorpsstraat** is het belangrijkste, dan krijgt de social media van de Dorpsstraat een melding.

Voorbeeldbericht 1: Jongerius heeft een lekker en simpel te bereiden kersttoetje als tip:
Ben je eigenlijk niet zo'n keukenprinses en wil je je familie verrassen met een bijzonder lekker toetje tijdens het kerstdiner? Dan hebben wij dit jaar de oplossing voor jou! @dedorpsstraat
➔ boomerang filmpje toetje in/uit oven of magnetron
#dorpsstraatzoetermeer #kerstshoppendorpsstraat #Jongerius #chocotoetje

Stap 2: Kijk of je je product/dienst kunt linken met een product van 1 of meerdere collega ondernemer(s) in de Dorpsstraat om klanten te inspireren. Zo ziet het toetje van Jongerius er het meest feestelijk uit als het is opgemaakt is op een bordje met vers fruit of poedersuiker en geserveerd met een dessertwijn.

Voorbeeldbericht 2. Jongerius kersttoetjes serveer-tip: presenteer je chocolade-toetje feestelijk op het servies van @SfeerbijSanne, mooi met fruit of een wolk poedersuiker van @Ekoplaza en een heerlijke dessertwijn van @heldersdranken. Allemaal te vinden @dedorpsstraat
➔ foto van een mooi opgemaakt toetje en een glaasje wijn
#dorpsstraatzoetermeer #kerstshoppendorpsstraat #Jongerius #chocotoetje #sfeerbijsanne #heldersdrankenspeciaalzaak

Tips & tricks
- Het alleen delen van aanbiedingen/cadeau tips kan soms irritatie bij de ontvanger opleveren. Probeer de "pure reclame" zoveel mogelijk te beperken en laat vooral je creativiteit de vrije loop.
- Tag **@dedorpsstraat** zodat we ook op de beleving van de Dorpsstraat kunnen inspelen en laten zien dat er een hoop specialisten in de Dorpsstraat zitten!
- Probeer eens een *behind the scenes*: denk aan optuigen van de kerstboom, versieren van je winkel voor kerst, inkopen doen bij de groothandel etc.
- Foto's en boomerangs zo duidelijk mogelijk (liever een goed plat beeld met duidelijk zichtbaar wat het is, dan een boomerang die zo snel gaat waardoor je niet meer ziet waarom het draait).
- Helaas kunnen wij niet alles delen op de Dorpsstraat social media, we maken een selectie wat past.

Vragen of hulp nodig: neem contact op met Elisa Hoogland – elisa.hoogland@bro.nl / 06 148 793 98

Hele fijne, drukke en gezellige feestdagen gewenst!
Ook namens het aanjaagteam ODZ, Vastgoed BIZ, gemeente
Tineke Brinkhorst & Elisa Hoogland

RESERVERING: We zien jullie graag in het nieuwe jaar op **MAANDAGOCHTEND 20 JANUARI van 10:00 tot 11:30.** Reserveer deze datum vast in je agenda voor een proost op het nieuwe jaar en een "Kijkje in de keuken bij .. " Nadere informatie volgt zo spoedig mogelijk.

ZOETERMEER
DORPSSTRAAT
EEN KWESTIE VAN JEZELF DURVEN ZIJN

Bijlage 5:
Artikel De Dorpsstraat Gaat Door!

DE DORPSSTRAAT GAAT DOOR!

De Dorpsstraat biedt een verassend stukje historie in nieuwbouwstad Zoetermeer. Hier ligt het oude centrum van de dorpen Zegwaart en Zoetermeer. Voor de komst van de A12 was dit dé hoofdweg tussen Den Haag en Gouda. Vandaag de dag is de Dorpsstraat een gemengde winkelstraat voor de makkelijke boodschap en goed advies bij de (vers)speciaalzaken, diensten, lunchplekken en restaurants.

Opgaven naar een compacte en levendige Dorpsstraat
De uitgangspunten van de straat zijn goed; met relatief veel kleinschalige, specialistische en zelfstandig ondernemers in een historische setting. De Dorpsstraat kampt alleen ook met toenemende leegstand, wat de sfeer en aantrekkelijkheid niet ten goede komt. Er liggen een aantal stevige opgaven naar de toekomst:

- Inzet op een compact (kern)winkelgebied met aan de randen een meer gemengd aanbod;
- Een sterke(re) on- en offline profilering, qua aanbod, uitstraling, gevoelswaarde en gastvrijheid.

Samenwerken sleutel voor succes
De ondernemersvereniging, vastgoed BIZ, cultuursector en gemeente werken intensief samen in een ‘aanjaagteam’. Op basis van de opgaves die er liggen, is met het team de inhoudelijke agenda en planning uitgewerkt. Onderling zijn afspraken gemaakt over taakverdeling, de inzet van budgetten en te boeken resultaten. Elke 3 weken komt het aanjaagteam samen om de voortgang van de acties, planning en resultaten te bespreken en waar nodig bij te sturen. BRO begeleidt in de rol van kwartiermaker de samenwerking, zowel qua inhoud als proces.

On- en offline verbindingen
De acties van het aanjaagteam hebben de eerste vruchten afgeworpen. Tijdens een feestelijke bijeenkomst in oktober is de nieuwe huisstijl met bijpassende website gelanceerd. Middels een enquête konden ondernemers input leveren. Vervolgens werd een Social Media Workshop gegeven door twee succesvolle bloggers. Zij deelden ‘tips & tricks’ om als ondernemer individueel en gezamenlijk als Dorpsstraat meer zichtbaar te zijn. Tegelijk werd een ontwerp uitgewerkt om de verblijfskwaliteit te verbeteren, met nieuwe bankjes, leilindes en de herinrichting van het horecaplein.

Een compactere Dorpsstraat
Parralel zetten de betrokken partijen in op een compacte(re) straat. De leegstand maakt zichtbaar dat er eigenlijk teveel winkelmeters zijn, met alle negatieve gevolgen van dien. Gezamenlijk worden de eerste stappen gezet om het kernwinkelgebied kleiner te maken en aan de randen meer flexibiliteit te realiseren qua functies, waaronder ook wonen. Best een complexe opgave die een nauwkeurige aanpak vraagt. De expertise van BRO op het gebied van juridisch planologische doorvertaling komt hierbij van pas.

De Dorpsstraat gaat door!
Door de sterke samenwerking van met name de ‘gouden driehoek’ boekt de Dorpsstraat de eerste resultaten. Want één ding is zeker, de Dorpsstraat gaat door! Op de hoogte blijven? Kijk op www.dorpsstraatzoetermeer.nl en klik rechtsboven door naar Facebook of Instagram. Of neem gerust contact op met Tineke Brinkhorst (tineke.brinkhorst@bro.nl/06-148 793 69).

ZOETERMEER
DORPSSTRAAT
EEN KWESTIE VAN JEZELF DURVEN ZIJN

Bijlage 6:
Financieel verslag Kwartiermakerschap Dorpsstraat Zoetermeer

Overzicht kosten Kwartiermakerschap Dorpsstraat Zoetermeer

Totale begroting	**€ 63.332**
Loonkosten	€ 43.680
Werkbudget	€ 19.652

Uitgaves Werkbudget

Huisstijl	**€ 10.876**
Anneliek Holland	€ 10.200
USB stick	€ 676

Bijeenkomsten en evenementen	**€ 1.016**
Kick-off bijeenkomst 14 oktober	€ 638
Kosten aanjaagteam (deels door BIZ-vastgoed)	€ 231
Social media overleggen	€ 147

Website en social media	**€ 7.650**
Website (Natalie Vinke)	€ 2.850
Social Media opstart + 4 maanden uitvoering (Wendy Pronk)	€ 4.800

Additionele kosten	**€ 660**
Drukkosten inlegvel + uitnodigingen + manifest	€ 310
Ontwerp muurschildering	€ 350

Totaal uitgegeven	**€ 20.202**
Werkbudget Dorpsstraat totaal	€ 21.320
Overgebleven ruimte werkbudget ingezet voor loonkosten	€ 1.119

Loonkosten Kwartiermakerschap

Totale loonkosten BRO	**€ 50.681**
Werkelijke kosten op basis van bestede tijd in periode van 10 maanden	€ 50.681
Kwartiermakerschap ingeschatte loonkosten voor periode van 8 maanden	€ 43.680
Verschil	€ 7.001
Verrekening overgebleven werkbudget	€ 1.119
Balans ten opzichte van gemaakte afspraken (voor rekening BRO)	€ 5.882

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen
www.bro.nl