

**Bereikbaarheid,  
zichtbaarheid en  
bruikbaarheid bedrijven**

24 juni 2016

## Inhoudsopgave

1.	<b>Bereikbaarheid bedrijven</b>	3
1.2	Tijdelijke situatie van 3e kwartaal 2018 tot en met 1e kwartaal 2021	3
1.3	Eindsituatie na 1e kwartaal 2021	4
2.	<b>Zichtbaarheid en bruikbaarheid</b>	6
2.1	Percelen op Venetapark	6
2.2	Plus Markt Oosterengweg	8

# 1. Bereikbaarheid bedrijven

## 1.1 Algemeen

Voor de bereikbaarheid van de bedrijven tijdens en na de bouwwerkzaamheden zijn twee tekeningen gemaakt. Eén geeft de tijdelijke situatie weer vanaf het moment van het afsluiten van de overweg Oosterengweg en één geeft de eindsituatie weer na het openstellen van de onderdoorgang Oosterengweg. De voorbereidende en vooruitlopende werkzaamheden, zoals het verleggen van kabels en leidingen leiden niet tot het volledig afsluiten van wegen of routes. De tekeningen geven alleen de voorkeursroutes aan die ook geschikt zijn voor vrachtverkeer. Voor sommige locaties zijn ook aanvullende routes beschikbaar, soms niet geschikt voor vrachtverkeer. Deze zijn niet aangegeven.

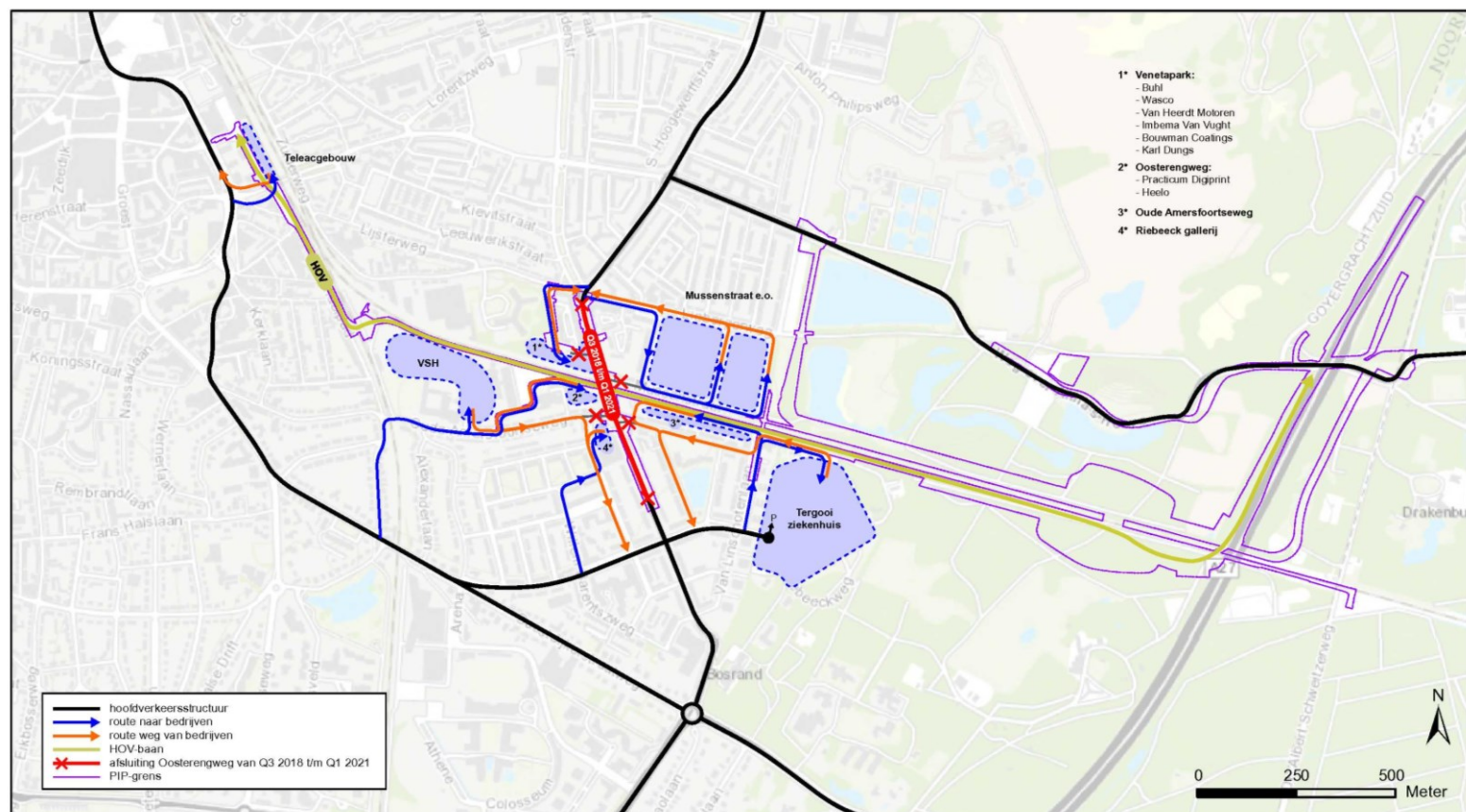
De tekeningen zijn gebaseerd op de huidige inzichten van de diverse werkzaamheden voor de uitvoering van het project. Het is mogelijk dat er wijzigingen optreden als gevolg van voortschrijdend inzicht / noodzakelijke aanpassingen. De tekeningen worden in de komende maanden in overleg met direct belanghebbenden nader uitgewerkt tot een BLVC plan (Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie). Gestreefd wordt om de wegafsluitingen en erfafsluitingen tijdig en vooraf aan te kondigen en om deze afsluitingen en andere hinder zo kort mogelijk te laten duren. Ook tijdens het aanbestedingsproces wordt een grote inbreng van de marktpartijen verwacht ten aanzien van het beperken van hinder. De aannemerscombinatie die het HOV project gaat bouwen wordt uiteindelijk verantwoordelijk voor opstellen van het BLVC plan en het organiseren van de tijdelijke bereikbaarheid. Het project en de gemeente blijven toetsen of de bereikbaarheid voldoende gewaarborgd blijft.

## 1.2 Tijdelijke situatie van 3e kwartaal 2018 tot en met 1e kwartaal 2021

Het afsluiten van de Oosterengweg betekent dat de toegangen van de Oosterengweg naar de bedrijven aan weerszijden van de spoorlijn afgesloten worden. Via andere routes blijven deze bedrijven bereikbaar. Van west naar oost en van noord naar zuid is de bereikbaarheid op de volgende wijze gewaarborgd:

- De parkeergarage van het Teleacgebouw nabij station Hilversum blijft gedurende de werkzaamheden via dezelfde routes als in de huidige situatie bereikbaar;
- Het Venetapark en omgeving wordt vanaf de Liebergerweg met de zogeheten nieuwe IFF-route in twee richtingen bereikbaar gemaakt;
- De bedrijven aan de Mussenstraat en omgeving zijn vanaf de Liebergerweg bereikbaar. Het deel van de Liebergerweg vanaf de Oosterengweg wordt tijdens de werkzaamheden een tweerichtingsweg;
- De toegang naar VSH blijft ongewijzigd. Het verkeer van VSH kan via de Willem Bontekoestraat en de Van Riebeeckweg naar de Oosterengweg;
- De bedrijven aan de Oosterengweg zijn via een tijdelijke route over het HKU-terrein bereikbaar;

- De Riebeeckgallerij is via onder andere de Willem Barentszweg bereikbaar. Verkeer kan wegrijden via onder andere de Willem Bontekoestraat;
- De bedrijven tussen Oude Amersfoortseweg en spoorlijn zijn tijdens de werkzaamheden alleen bereikbaar vanaf de Van Linschotenlaan. Vanwege de tijdelijke overweg voor fietsers, voetgangers en nood- en hulpdiensten wordt eenrichtingsverkeer ingesteld richting Oude Amersfoortseweg en Compagnieweg. Vanwege de route voor nood- en hulpdiensten wordt het eenrichtingsverkeer op de Compagnieweg tijdelijk omgedraaid.
- De expeditie van Tergooi Ziekenhuizen blijft via de Van Linschotenlaan. Wegrijden gaat via de Compagnieweg vanwege het tijdelijk omdraaien van het eenrichtingsverkeer op de Zeevaartweg en de Compagnieweg.



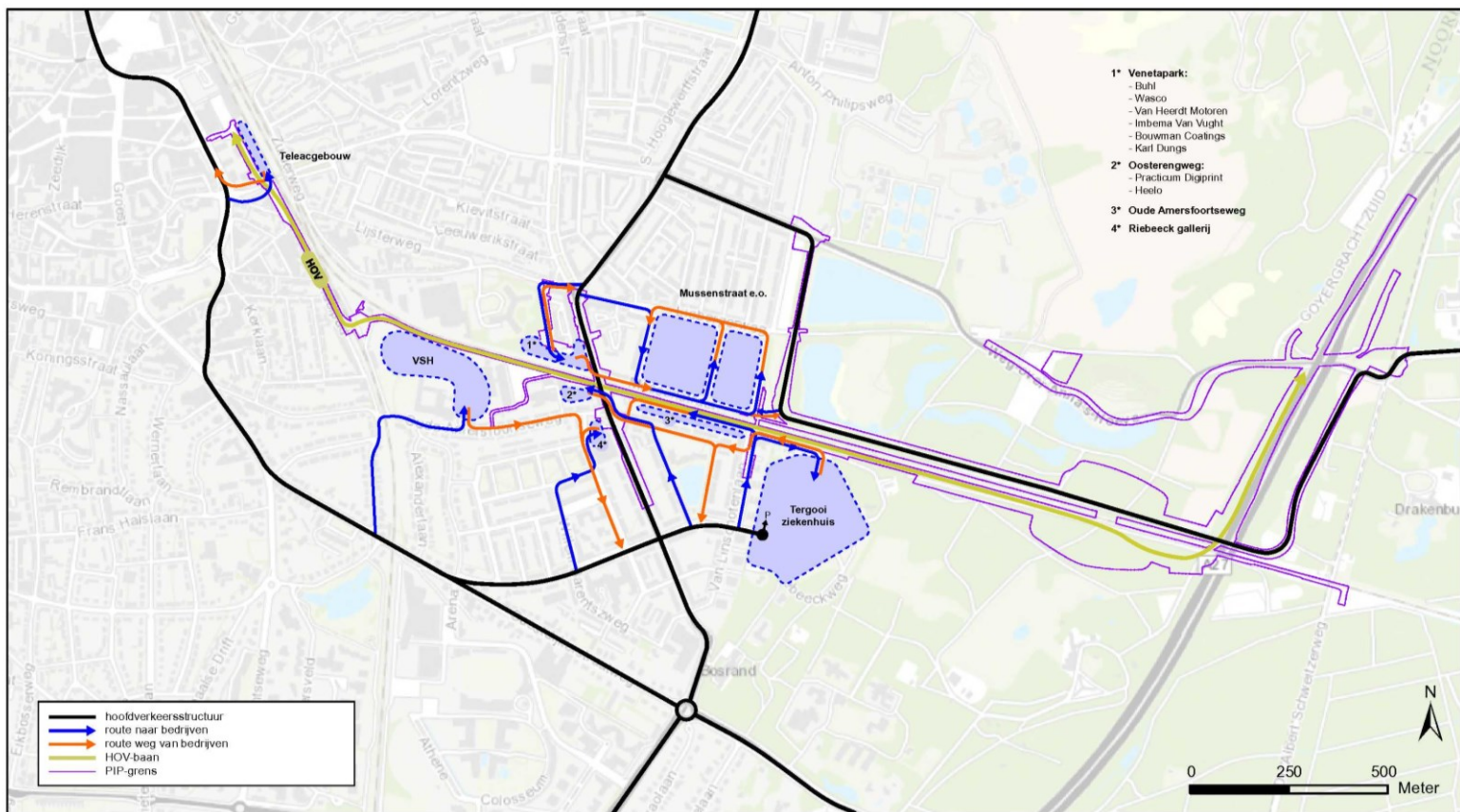
Tijdelijke situatie bereikbaarheid bedrijven gedurende bouwperiode Q3 2018 t/m Q1 2021.

### 1.3 Eindsituatie na 1e kwartaal 2021

De openstelling van de onderdoorgang Oosterengweg maakt doorgaand verkeer op de Ring weer mogelijk. De lange toeritten van de onderdoorgang en de beperkte breedte van de parallelwegen naast deze toeritten zorgen er echter voor dat sommige routes naar en van de bedrijven gewijzigd blijven. Van west naar oost en van noord naar zuid is de bereikbaarheid op de volgende wijze gewaarborgd:

- De parkeergarage van het Teleacgebouw nabij station Hilversum blijft via dezelfde routes bereikbaar;

- Het Venetapark en omgeving blijft vanaf de Liebergerweg met de IFF-route in twee richtingen bereikbaar. Aanvullend hierop komt er een eenrichtingsverbinding via de Mussenstraat naar de Verlegde Weg over Anna's Hoeve;
- De bedrijven aan de Mussenstraat en omgeving zijn vanaf de Liebergerweg en via de nieuwe aansluiting vanaf de Verlegde Weg over Anna's Hoeve bereikbaar. Het deel van de Liebergerweg vanaf de Oosterengweg wordt na de werkzaamheden weer een eenrichtingsweg, zodat wegrijden via de Verlegde Weg over Anna's Hoeve gaat;
- De toegang naar VSH blijft ongewijzigd. Het verkeer van VSH kan via de Willem Bontekoestraat en de Van Riebeeckweg naar de Oosterengweg;
- De bedrijven aan de Oosterengweg zijn weer vanaf de Oosterengweg bereikbaar. Om hier te komen, gaat het heen via de Compagnieweg en terug via de Zeevaertweg;
- De Riebeeckgallerij is via onder andere de Willem Barentszweg bereikbaar. Verkeer kan wegrijden via onder andere de Willem Bontekoestraat;
- De bedrijven tussen Oude Amersfoortseweg en spoorlijn zijn bereikbaar vanaf de Van Linschotenlaan. Het eenrichtingsverkeer op de Compagnieweg wordt weer teruggedraaid, zodat wegrijden via de Zeevaertweg gaat.
- De expeditie van Tergooi Ziekenhuizen blijft via de Van Linschotenlaan. Wegrijden gaat vanwege het terugdraaien van het eenrichtingsverkeer weer via de Zeevaertweg.



Definitieve situatie bereikbaarheid bedrijven in de nabijheid van de HOV-baan

## 2. Zichtbaarheid en bruikbaarheid

### 2.1 Percelen op Venetapark

Betreft de volgende bedrijven:

Oosterengweg 8*	Van Heerdt Motoren	RV Engineering (Kantoorpand boven showroom)
Oosterengweg 30*	Van Heerdt Motoren	Showroom, onderhoudsruimte en kantoor
Oosterengweg 32	Van Vugt	Bedrijfspand (kantoor), thans onverhuurd
Oosterengweg 34	Bonnema	Verfgroothandel Bouwman Coatings
Oosterengweg 36	Karl Dungs	Kantoor
Oosterengweg 38	Bühl beheer	Bühl fijnmetaalbewerking
Oosterengweg 40	De Vries	Wasco Groothandel in sanitair

\*) bestemming gemengd

#### ***Huidige situatie***

Vrijwel alle bedrijven zijn bereikbaar via de Oosterengweg zowel uit de zuidelijke als noordelijke richting. Het bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen woningbouw en de spoorlijn Hilversum–Utrecht.

Het bedrijventerrein is doodlopend. Keren door vrachtwagens gebeurt op het terrein zelf of door achteruit in te rijden vanaf de Oosterengweg.

De bedrijven direct aan de Oosterengweg (no. 8, 30, 38, 40) zijn zichtbaar vanaf de weg en ook direct toegankelijk vanaf de weg. De bedrijven op het doodlopende bedrijventerrein zijn niet zichtbaar vanaf de weg, wel staat er een wegwijzer met aanwezige adressen. Bouwman Coatings is zichtbaar op het onderbord hiervan.

Qua bedrijventerrein is het geen superlocatie, het ligt ingeklemd tussen het spoor, de Oosterengweg en woningbouw. Daarnaast is de bereikbaarheid reeds niet optimaal. Er zijn voor toekomstige kopers/huurders voldoende alternatieven buiten het centrum, die beter ontsloten zijn.

#### ***Toekomstige situatie***

In de toekomstige situatie ligt het bedrijventerrein niet langer aan de doorgaande weg.

Vanuit het noorden zijn er nog drie toegangswegen, namelijk via de Mussenstraat (ligt overigens niet voor de hand), de nieuwe Oosterengweg of de nieuwe ontsluiting IFF-terrein. Verkeer vanuit het zuiden zal eerst voorbij het bedrijventerrein moeten rijden en dan vervolgens ter hoogte van de kruising met de Jan van der Heiden straat kiezen voor de ontsluiting IFF-terrein of via de nieuwe Oosterengweg.

Voor het autoverkeer uit zuidelijke richting vervalt het zicht volledig, op het moment dat zij weer op maaiveldniveau zijn zal een automobilist achterom moeten kijken om überhaupt iets te zien. De praktijk leert dat dit niet gebeurt.

Voor het autoverkeer uit noordelijke richting is er weliswaar zicht op de eerste 2 panden (no. 8 en 30), maar zal dit ook beperkt zijn zodat het zicht nihil is.

**Zichtbaarheid**

Ten aanzien van de zichtbaarheid kan geconcludeerd worden dat deze niet of nauwelijks wijzigt voor de panden op het bedrijventerrein, echter voor de panden aan de Oosterengweg (no. 8, 30, 38, 40)

ligt dit anders. In de huidige situatie zijn de panden duidelijk zichtbaar vanaf de weg. In de toekomstige situatie zal dit zicht nihil zijn. In ieder geval voor de motorzaak zal duidelijk zijn dat deze baat heeft bij enige vorm van een zichtlocatie, echter de afgelopen jaren is het belang van een zichtlocatie voor motorzaken landelijk gezien afgenomen. Voor de andere panden is dit minder evident en kan gesteld worden dat er door het verlies aan zichtbaarheid geen negatieve gevolgen optreden.

Adres	Naam bedrijf	Soort bedrijf	Zichtbaar in huidige situatie vanaf Oosterengweg	Zichtbaarheid in toekomstige situatie	Belang van zichtbaarheid voor bedrijfsvoering
Oosterengweg 8	Van Heerdt Motoren	Kantoorpand boven showroom	Ja	nihil	Niet evident
Oosterengweg 30	Van Heerdt Motoren	Showroom, onderhouds ruimte en kantoor	Ja	nihil	Baat bij enige vorm van zichtbaarheid
Oosterengweg 32	Van Vugt	Bedrijfspannd (kantoor) thans onderverhuurd	Nee (gelegen op het doodlopende bedrijventerrein)	Nee (Onveranderd)	-
Oosterengweg 34	Bonnema	Verfgroothandel Bouwman Coatings	Nee (gelegen op het doodlopende bedrijventerrein)	Nee (Onveranderd)	-
Oosterengweg 36	Karl Dungs	Kantoor	Nee (gelegen op het doodlopende bedrijventerrein)	Nee (Onveranderd)	-
Oosterengweg 38	Buhl	Buhl Fijn metaalbewerking	Ja	Nee	Niet evident
Oosterengweg 40	De Vries	Wasco, groothandel in sanitair	Ja	Nee	Niet evident

**Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van het bedrijventerrein is op dit moment al niet ideaal. Een doodlopend bedrijventerrein met beperkte draairuimte en voor de panden langs de Oosterengweg het noodzakelijk laden en lossen langs de Oosterengweg, die onderdeel is van de doorgaande Hilversumse Ring. Ten opzichte van de huidige situatie verbetert de bereikbaarheid enigszins door de ontsluiting over het IFF-terrein. In hoofdstuk 1 van deze notitie is op kaartmateriaal de bereikbaarheid van de bedrijven weergegeven, ten tijde van de uitvoering en ten aanzien van de definitieve situatie.

***Bruikbaarheid***

Qua ligging en verhuurbaarheid ligt het bedrijventerrein al lastig. Direct aan een doorgaande weg, ingeklemd tussen het spoor en woonbebouwing en nog eens doodlopend met weinig draairuimte.

Een redelijk handelend en denkend huurder/koper zal hier al rekening mee houden en dit leidt dat ook automatisch tot een lagere (huur)prijs dan wanneer deze beperkingen afwezig zouden zijn.

In de toekomstige situatie zullen deze beperkingen niet afnemen noch toenemen en leidt dit naar ons oordeel niet tot een slechtere bruikbaarheid van de percelen.

**2.2 Plus Markt Oosterengweg**

Betreft het volgende bedrijf:

Oosterengweg 70 Plus Markt      Detailhandel, supermarkt

***Huidige situatie***

De Plus markt is gevestigd in winkelcentrum Riebeeck Galerij.

Vanaf de Oosterengweg is het winkelcentrum zichtbaar evenals de reclame-uitingen van de Plus. Verder is het winkelcentrum aan de achterzijde (Willem Bontekoestraat) zichtbaar evenals de reclame-uitingen van de Plus.

De bereikbaarheid is voor fietsers en voetgangers als volgt, via de Oosterengweg en de Willem Boetekoestraat. Voor automobilisten is vanuit het noorden de Plus te bereiken via de Oosterengweg zelf en via de Oud Amersfoortseweg en de Willem Boetekoestraat. Parkeren zowel aan de voorzijde als achterzijde betreft een blauwe zone. Langs de Oosterengweg is er tevens een bordes t.b.v. het winkelcentrum en is de ingang van het winkelcentrum niet op maaiveldniveau.

Voor automobilisten uit het zuiden geldt dat de Plus alleen bereikbaar is via de Van Riebeeckweg/Willem Barentzweg/Willem Bontekoestraat of via het kruisen van het spoor en keren bij de rotonde Oosterengweg/Jan van der Heijdenstraat en daarna de noordelijke route volgen.

Bevoorrading van de Plus gebeurt via de Willem Bontekoestraat.

Gelet op de huidige situatie is op te merken dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte reeds beperkt is. Gelet op het aantal parkeerplaatsen zal dit winkelcentrum en daarmee de plus in hoofdzaak een wijkfunctie hebben.

***Toekomstige situatie***

In de toekomstige situatie ligt het winkelcentrum en daarmee de Plus niet langer aan de doorgaande weg. Ook de parkeerplaatsen aan de voorzijde op de Oosterengweg worden opgeheven. De zichtbaarheid van de Plus en het winkelcentrum verdwijnt voor automobilisten aan de Oosterengweg. Voor fietsers en voetgangers wijzigt er aan de voorzijde weinig. Aan de achterzijde wijzigt ten aanzien van de zichtbaarheid ook weinig.

Voor fietsers en voetgangers zal de bereikbaarheid verbeteren, omdat de barrièrewerking van de Oosterengweg zal verdwijnen.

Voor automobilisten is vanuit het noorden de Plus alleen nog te bereiken via de Van Riebeeckweg/Willem Barentzweg/Willem Bontekoestraat. Ook vanuit het zuiden is dit



nog de enige toegangsweg. Parkeren kan in de toekomstige situatie ook alleen nog aan de Willem Bontekoestraat.

Voor de bevoorrading van de Plus zal bovenstaande route gebruikt moeten worden.

### **Zichtbaarheid**

Ten aanzien van de zichtbaarheid kan geconcludeerd worden dat deze alleen aan de voorzijde voor automobilisten wijzigt. In de huidige situatie is de Plus duidelijk zichtbaar vanaf de Oosterengweg. In de toekomstige situatie zal dit zicht volledig afwezig zijn. Vast staat dat een bedrijf als de plus altijd baat heeft bij enige vorm van een zichtlocatie. Met name impuls-inkopen of een snelle boodschap worden getriggerd door de zichtbaarheid.

Adres	Naam bedrijf	Soort bedrijf	Zichtbaar in huidige situatie vanaf Oosterengweg	Zichtbaarheid in toekomstige situatie	Belang van zichtbaarheid voor bedrijfsvoering
Oosterengweg 70	Plus Supermarkt	detailhandel	Ja	nihil	Baat bij enige vorm van zichtbaarheid

### **Bereikbaarheid**

De bereikbaarheid van de Plus is op dit moment al niet ideaal. Vanuit noordelijke richting moet men de afslag van de Oud Amerfoortseweg kennen om deze te gebruiken. Parkeren aan de voorzijde van de Plus is weliswaar een optie, alleen het hoogteverschil tussen maaiveld en bordes is in die zin niet ideaal voor winkelende klanten.

Vanuit zuidelijke richting moet men ter hoogte van de Van Riebeeckweg al een keuze maken en anders de noordelijke route volgen.

In de huidige situatie zijn aan de voorzijde een beperkt aantal parkeerplaatsen beschikbaar. Doordat deze vervallen is het alleen nog mogelijk om aan de achterzijde (Willem Bontekoestraat) te parkeren. In hoofdstuk 1 van deze notitie is op kaartmateriaal de bereikbaarheid van de Plus weergegeven, ten tijde van de uitvoering en ten aanzien van de definitieve situatie.

### **Bruikbaarheid**

Qua ligging en verhuurbaarheid ligt het winkelcentrum en de Plus al lastig. Het winkelcentrum wordt gekenmerkt door veel leegstand. Dit heeft waarschijnlijk te maken met de wijkfunctie van het winkelcentrum en de huidige ligging.

Een redelijk handelend en denkend huurder/koper zal hier al rekening mee houden en dit leidt dat ook automatisch tot een lagere (huur)prijs dan wanneer deze beperkingen afwezig zouden zijn.

In de toekomstige situatie zullen deze beperkingen niet afnemen noch toenemen en leidt dit naar ons oordeel niet tot een slechtere bruikbaarheid van de percelen.

**Provincie Noord-Holland**

BEL/VV

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon +31235144635  
pietersg@noord-holland.nl  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem, 2012 DE  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)