

Masterplan Hulsbeek, fase 2

Woonwagens en bedrijventerrein

26-09-2025

Aveco de Bondt

Holten- Amstelveen- Breda- Eindhoven- Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

INHOUD

1. INLEIDING	3
2. HUIDIGE SITUATIE	4
3. MASTERPLAN	6
4. GROEN EN WATER	7
6. VERKEER	9
7. BEELDKWALITEIT	10
8. PROEFVERKAVELING	11
BIJLAGE 1 ADVIES GELDERS GENOOTSCHAP	13

Project: SP Woonwagens en Bedrijventerrein
Opdrachtgever: Gemeente Berg en Dal
Projectnummer: 241112
Datum: september 2025
Referentie: 241112_AdB_RAP_2001_v3.1_sp

1. INLEIDING

Bij de vaststelling van de 'Structuurvisie Groesbeek 2025' in 2013 is de locatie Hulsbeek aangemerkt als ontwikkellocatie voor een nieuw bedrijventerrein. De eerste fase, ten westen van de ontsluitingsweg de Hulsbroek, is inmiddels gerealiseerd. Vanwege de aanhoudende vraag naar bedrijfskavels is de locatie aan de oostzijde van de Hulsbroek momenteel in beeld voor de tweede fase: Hulsbeek fase 2.

Ook wordt binnen het plangebied woonwagendplaatsen gerealiseerd. In dit document wordt het Masterplan voor de ontwikkeling van zowel het bedrijventerrein als ook de woonwagenlocatie beschreven



Plangebied vanuit vogelvlucht

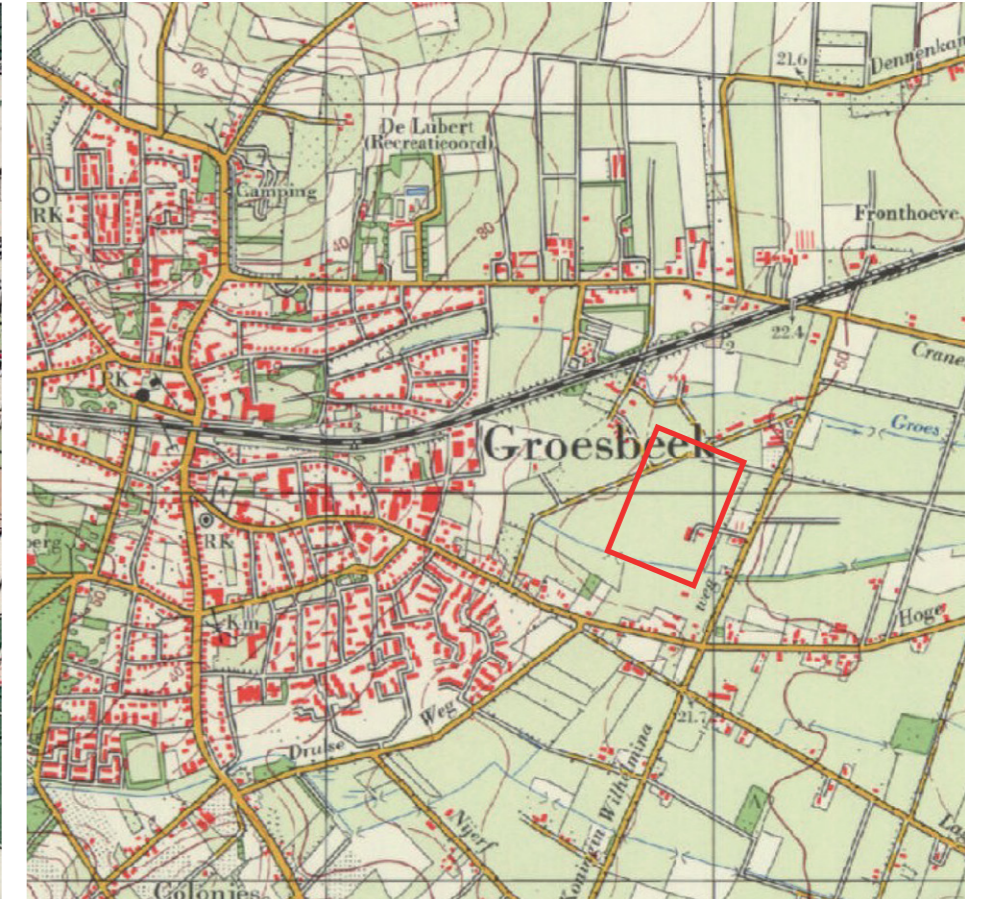
2. HUIDIGE SITUATIE

De kern Groesbeek is in de loop der jaren langzaam gegroeid vanuit het hart van het dorp, het huidige centrum. In eerste instantie op een organische wijze langs de linten, waarna de gebieden daartussen op een planmatige manier zijn verdicht. Dit heeft door de tijd heen geresulteerd in een compacte dorpskern, waarbinnen de locatie voor Hulsbeek, fase 2 een van de weinige onbebouwde terreinen aan de oostzijde van Groesbeek is.

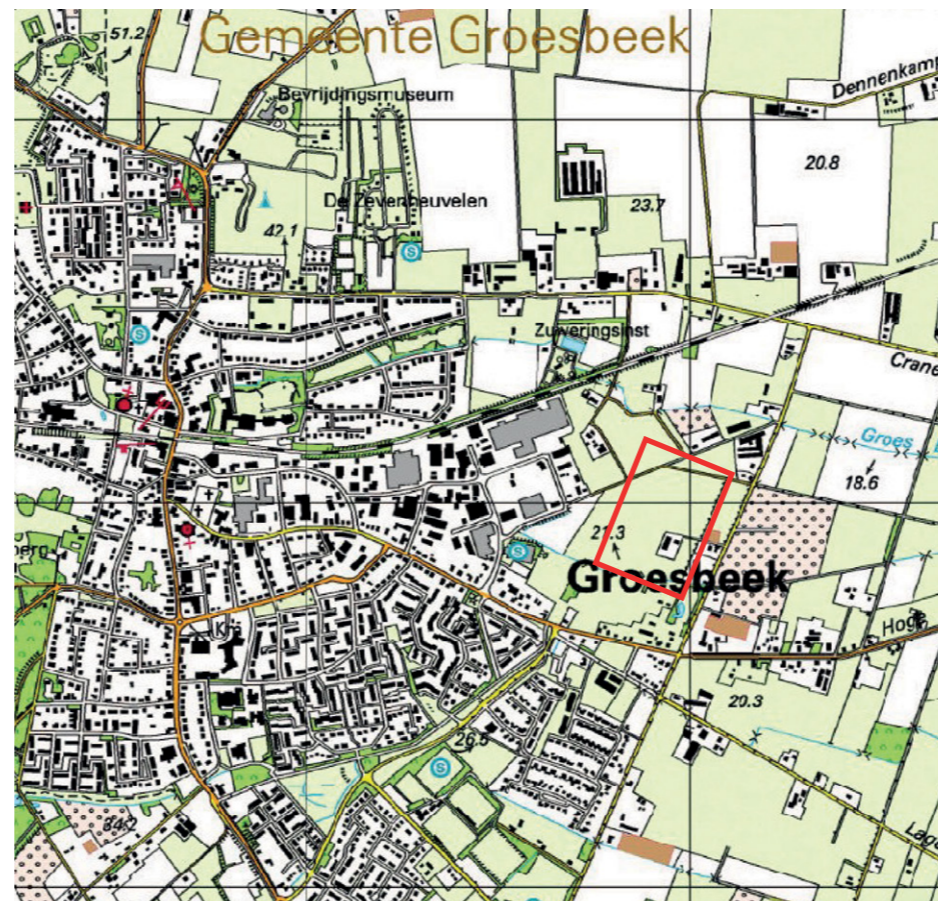
Het plangebied grenst aan de Hulsbroek, die tezamen met de Nieuwe Drulsweg een doorgaande, parkway-achtige verkeersontsluiting tussen de Cranenburgsestraat en de Bredeweg vormt. Deze weg kan zowel voor de auto als voor de fiets prima benut worden voor de ontsluiting van het plangebied, zeker gelet op de rotonde waar eenvoudig op aangetakt kan worden.



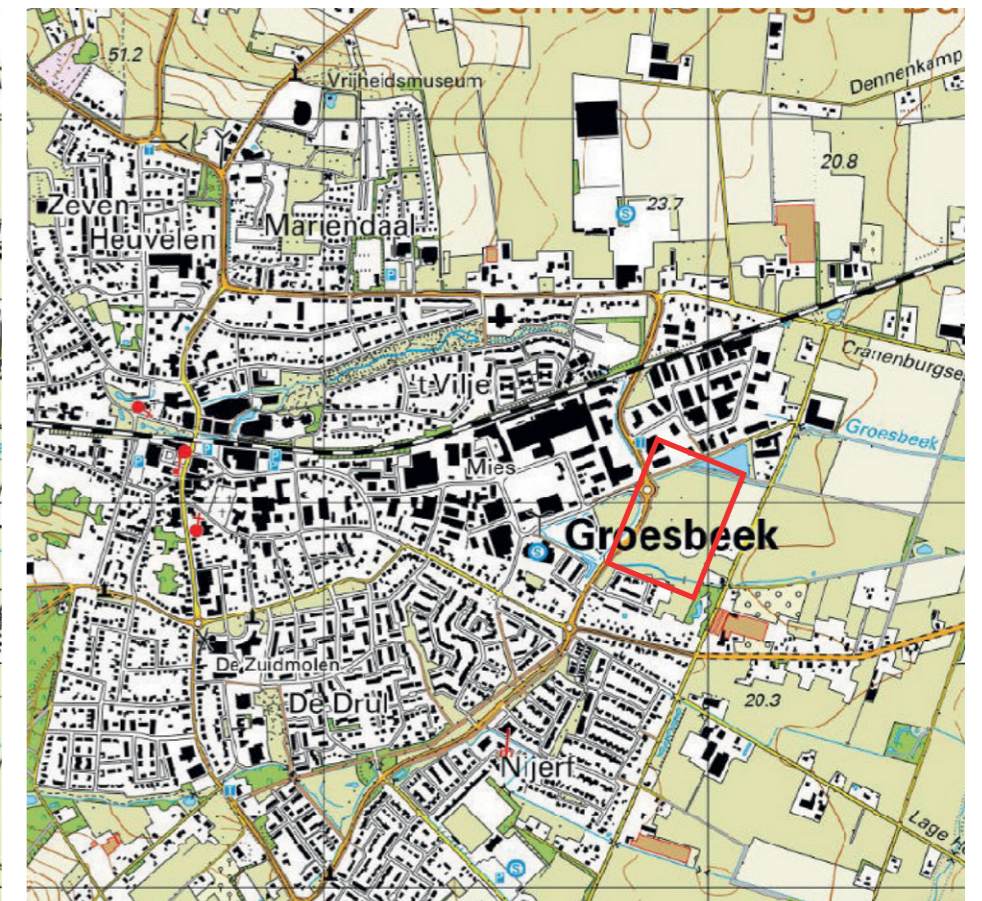
Topografische kaart 1920



Topografische kaart 1980



Topografische kaart 2000



Topografische kaart 2024



Uitzicht op de locatie Hulsbeek 2

Masterplan Hulsbeek, fase 2

Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied bevinden zich de watergangen de Groesbeek en de Hulsbeek. Deze krijgen ruimte om op een natuurlijke, landschappelijke wijze ingepast te kunnen worden. Aan de oostzijde wordt het beeld bepaald door de groene bermen met de volwassen laanbeplanting. Op het terrein zelf staan een elzensingel en een boerderij (woning en schuur), die niet behouden zullen blijven.



Aanzicht de Hulsbeek vanaf de Hulsbroek



Aanzicht de Groesbeek vanaf de Hulsbroek

Masterplan Hulsbeek, fase 2



Aanduiding Hulsbeek fase 1 en 2

3. MASTERPLAN

Tijdens enkele ontwerpdeliers is gezocht naar een zo optimaal mogelijke inrichting van het plangebied. Hierbij is een integrale belangenafweging gemaakt, die in de afbeelding van het Masterplan is terug te vinden. Waterberging, verkeersontsluitingen, groenstructuren, oriëntatie, flexibiliteit, milieuzonering, etc. hebben allemaal de nodige aandacht gekregen. In onderstaande afbeelding zijn deze hoofdlijnen weergegeven. Dit overzicht noemen we het Masterplan voor Hulsbeek, fase 2. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende onderdelen van het Masterplan (groen en water, verkeer en bebouwing) nader toegelicht.

Passend binnen dit Masterplan voor Hulsbeek, fase 2 is een proefverkaveling geschetst, die op pagina 16 is opgenomen. Zoals het woord al zegt, is het een proeve van verkavelen. Bij de uiteindelijke realisatie kan op onderdelen de verkaveling wijzigen, bijvoorbeeld doordat er meerdere kleinere, dan wel grotere bedrijven zich willen vestigen op Hulsbeek, fase 2. De hoofdlijnen van het plan zullen echter overeind blijven, zodat de beoogde plankwaliteit daadwerkelijk gerealiseerd wordt. In onderstaande afbeelding zijn deze hoofdlijnen weergegeven. In de volgende hoofdstukken worden de verschillende onderdelen van het Masterplan (groen en water, verkeer en bebouwing) nader toegelicht.

Legenda

	Uitgeefbare gronden
	Oriëntatie bedrijven
	Oriëntatie woonwagens
	Groen
	Wadi's
	Wegen
	Fietspaden
	Parkeerplaatsen



Masterplan

4. GROEN EN WATER

Hulsbeek, fase 2 is ingebed in een groene omgeving, die wordt gevormd door de laanbeplanting langs de Hulsbroek, de Groesbeek en de Hulsbeek. Aan de oostzijde wordt het bedrijventerrein en de woonwagenlocatie ingepakt in een 15 meter brede groenstrook die wordt ingevuld met bosplantsoen, zoals dat ook is gedaan bij het noordelijker gelegen bedrijventerrein De Ren.

Voor de Groesbeek aan de noordzijde is ruimte gereserveerd om deze watergang op termijn meer landschappelijk in te kunnen passen. Deze landschappelijke inpassing maakt echter geen onderdeel uit van het project Hulsbeek fase 2, omdat hiervoor andere financieringsstromen worden aangewend. Maar, zoals gezegd, wordt hier wel ruimte voor gereserveerd. Bij de Hulsbeek aan de zuidzijde is de landschappelijke inpassing al gerealiseerd. Aansluitend daarop is ruimte gereserveerd voor het merendeel van de benodigde waterberging voor Hulsbeek, fase 2. In beeldtaal zal de inrichting van de daarvoor benodigde wadi's aansluiten bij het landschappelijk beeld rondom de Hulsbeek. De wadi's worden langs de Hulsbroek doorgezet tot voorbij de nieuwe aantakking op de rotonde. Er ontstaat zo een ecologische verbinding tussen de Groesbeek in het noorden en de Hulsbeek in het zuiden van het plangebied.



Vogelvlucht plangebied met aanduiding de Groesbeek en de Hulsbeek

Masterplan Hulsbeek, fase 2



Groen- en waterstructuur

De afwateringsprincipes binnen Hulsbeek, fase 2 zijn gebaseerd op de kenmerken van het plangebied en het beleid van waterschap en gemeente. Het maaiveld binnen het plangebied loopt in oostelijke richting af van ca. +22,00 m NAP naar +21,00 m NAP. De gemiddelde hoogte van het terrein is +21,45 m NAP. De bodem bestaat uit fijn zand en grof zand en de grondwaterstand zit ca. 90 cm onder maaiveld. Het gebied leent zich goed voor de oppervlakkige berging en infiltratie van afstromend regenwater. Zodoende is gekozen voor een opzet met wadi's. Eén van de wadi's is gesitueerd op het hoger gelegen westelijke deel van het plangebied. Met oog op egalisatie van het bedrijventerrein en het geringe hoogteverschil binnen het plangebied levert dit naar verwachting geen probleem op voor de waterafvoer.

De bergingsopgave binnen Hulsbeek, fase 2 bestaat uit de compensatie voor de toename van verhard oppervlak en een resterende opgave ten gevolge van de ophoging en realisatie van het bedrijventerrein Hulsbeek, fase 1.

Uit de proefverkaveling voor Hulsbeek, fase 2 kan herleid worden dat van het plangebied 3,23 hectare verhard wordt. Uitgaande van de waterbergingsnorm voor een extreme neerslaggebeurtenis dient hiervoor 3,23 * 664m³ is circa 2.150m³ waterberging gerealiseerd te worden. Zoals nu in de proefverkaveling is getekend, bieden de wadi's ruimte aan 2.600m³ waterberging. Ze staan dan vol tot aan het maaiveld. Hiermee wordt in basis voorzien in de waterbergingsseis voor Hulsbeek, fase 2.

Bovenop de compensatie-eis voor de verharding in het plangebied moet in Hulsbeek, fase 2 echter ook voorzien worden in een restopgave van Hulsbeek, fase 1. Deze restopgave bedraagt 2.000m³. Omdat in de wadi's van Hulsbeek, fase 2 nog een overschot zit, kan van die restopgave 2.600m³- 2.150m³ = 450m³ in de wadi's geborgen worden. Voor het resterende deel (2.000m³ – 450m³ = 1.550m³) moet in het plangebied in overleg met het waterschap gekeken worden naar de best haalbare optie.

De invulling van de resterende opgave van circa 1.550 m³ waterberging wordt in de vervolgitwerking bepaald. Afgewogen moet worden of hiervoor een statische waterberging in wadi's nodig is, of dat de berging ook op maaiveld of in de beekzone van de Hulsbeek en de Groesbeek gevonden kan worden. De ontwerpogave voor deze berging kan in het laatste geval meegenomen worden in de inrichting van deze beken, waarvoor binnen en in de nabijheid van het plangebied voldoende ruimte aanwezig is.

Waterbergingsopgave compensatie verhard oppervlak	2.150m ³	
Restopgave Hulsbeek, fase 1	2.000m ³	+
Totaal	4.150m³	
Aanwezig in plan Hulsbeek, fase 2	2.600m ³	-
Nog ruimte vinden voor	1.550m³	

Globale berekening waterbergingsopgave Hulsbeek, fase 2

5. VERKEER

De belangrijkste ontsluiting voor Hulsbeek, fase 2 is de aansluiting op de bestaande rotonde. Vanaf deze rotonde wordt een aantakking gerealiseerd, vanaf dit punt loopt centraal door het plangebied een 6,5 meter brede verkeerslus, waaraan de bedrijven worden ontsloten. Ook de woonwagenlocatie wordt vanaf deze verkeerslus ontsloten voor het autoverkeer. Voor fietsers en voetgangers van en naar de woonwagenlocatie is er een speciaal pad vanaf het fietspad langs de Hulsbroek. Vanaf deze aantakking kunnen fietsers en voetgangers de verkeerslus centraal in het bedrijventerrein benaderen.

Parkeren in de openbare ruimte is niet toegestaan. Dit dient op eigen terrein een plek te krijgen. Bedrijven die zich willen vestigen op de Hulsbeek, fase 2, zullen daarmee rekening moeten houden. De dan geldende parkeernormen worden daarbij toegepast.

In het ontwerp voor de woonwagenlocatie is een kleinere verkeerslus aangebracht. Tussen deze lus en de standplaatsen is een 6 meter brede zone waarmee ruimschoots wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Ook schaduwgevende bomen kunnen in deze zone een plek vinden.

Het bestaande bedrijventerrein aan de oostzijde van de Hulsbroek kent in hoofdlijnen een gelijke opzet als Hulsbeek, fase 2. Daar wordt echter geconstateerd dat de groene berm in de praktijk benut worden als parkeerplek. Dit is niet de bedoeling. Bedrijven die zich willen vestigen op Hulsbeek, fase 2 zullen heel exact aan moeten tonen dat zij qua m² kantoor, bedrijfshal, etc. op eigen terrein voldoen aan de parkeernorm van de gemeente Berg en Dal. Handhaving van een parkeerverbod in de openbare ruimte en wellicht fysieke maatregelen die het parkeren in de groene berm onmogelijk maken, zorgen ervoor dat de berm ook echt groen blijven!

Daarnaast brengt de ontwikkeling van Hulsbeek, fase 2 een heel aantal verkeerskundige maatregelen met zich mee, die van een ander schaalniveau zijn dan het schaalniveau waarop dit Masterplan toeziet. Bij een nadere uitwerking worden deze maatregelen, zoals bijvoorbeeld de mogelijke aanpassing van het tweerichtingen fietspad langs de Hulsbroek naar eenrichtingsverkeer, nader uitgewerkt.



Verkeersstructuur

6. BEELDKWALITEIT

Om de gewenste beeldkwaliteit bij de nadere uitwerking van het plan te bereiken, zal een beeldkwaliteitplan worden opgesteld. Daarin wordt ingegaan op de beoogde architectonische beeldkwaliteit, de overgang privé-openbaar en de inrichting van de openbare ruimte.

Voor de architectonische uitwerking van de bedrijfspanden zullen criteria worden opgesteld die erop toezien dat richting de openbare ruimte een representatief beeld wordt gerealiseerd, zoals dat ook op Hulsbeek, fase 1 is gebeurd. Daarbij wordt gestreefd naar een rustig totaalbeeld, dat de groene omgeving het sterkst tot uitdrukking laat komen. Dit wordt bereikt door duidelijke rooilijnen te definiëren, een beperkt kleurenpalet toe te passen, heldere bouwmassa's voor te schrijven, etc..

Voor het ontwerp van de openbare ruimte wordt gestreefd naar een zo natuurlijk mogelijke inrichting, waarmee aansluiting bij de beeldtaal van de herinrichting rondom de Hulsbeek wordt gevonden. Dit levert niet alleen een krachtig beeld op, ook de biodiversiteit in het plan wordt daarmee versterkt.

Vanuit het Gelders Genootschap zijn adviezen meegegeven voor de beeldkwaliteitseisen, zoals die in het op te stellen beeldkwaliteitplan kunnen worden opgenomen. Deze adviezen sluiten goed aan bij dit Masterplan en zijn als bijlage 1 bij dit Masterplan gevoegd.



Voorbeelden van representatieve bedrijfspanden

7. PROEFVERKAVELING

Om het plan door te kunnen rekenen op aspecten zoals financiële haalbaarheid en bijvoorbeeld de waterbergingsopgave, is een proefverkaveling gemaakt. Deze proefverkaveling duidt de richting aan, die een mogelijke uitwerking van het Masterplan zou kunnen zijn. De proefverkaveling omvat in totaal 12 bedrijfskavels en 18 woonwagendstandplaatsen.

De locatie van de woonwagendstandplaatsen komt voort uit de milieuzonering vanuit de aangrenzende bestaande bedrijventerreinen. De milieuzoneringen met richtafstanden zijn op de volgende pagina visueel weergegeven. Aangezien een woonwagenlocatie een gevoelige bestemming is, zou een situering nabij de Hulsbroek, of aan de noordzijde van het plangebied, belemmerend zijn voor de dan nabijgelegen, bestaande bedrijven. De keuze om de woonwagenlocatie te ontwikkelen in de zuidoostelijke hoek van het plangebied voorkomt dit. Wel brengen de woonwagenlocatie en bestaande woningen, grenzend aan het plangebied een beperking in de milieuruimte voor de nabijgelegen nieuwe bedrijven op Hulsbeek, fase 2 met zich mee.

De verkavelingsopzet van de woonwagenlocatie komt voort uit de wensen en ideeën van de toekomstige bewoners van de woonwagens. Zij kiezen bewust voor een op zichzelf gerichte en naar binnen gekeerde opzet, waarbij rondom een centrale ontmoetings-/speelplek de woonwagens worden gesitueerd. Daarbij is rekening gehouden met eisen ten aanzien van brandoverslag, parkeernormen, etc.. Rondom de woonwagenlocatie wordt een groene, eenduidig vormgegeven, erfafscheiding, bijvoorbeeld een hekwerk met klimop, aangebracht, die zorgt voor een nette inpassing in de omgeving.



Proefverkaveling



Kaart uitwaartse milieuzonering vanuit bestaande bedrijven richting woningbouw



Kaart inwaartse milieuzonering vanuit woonbestemmingen naar bedrijvigheid

Gemeente Berg en Dal
t.a.v. Dhr. Berend Wouda

Verslag RO-overleg

Locatie	Hulsbeek fase 2 te Groesbeek	Datum Verslag	24-9-2025
Plan	Bedrijventerrein + woonwagendplaatsen	Datum RO-overleg	16-06-2025
Stukken	Masterplan Hulsbeek, fase 2	Status plan	Concept
Relevant Beleid	Nota Ruimtelijke Kwaliteit	Adviseurs	RJ, JW

Het plan is toegelicht door en besproken met de projectleider Berend Wouda.

De hoofopzet van het stedenbouwkundig plan ligt vast. In het RO-overleg zijn enkele optimalisaties besproken met het oog op het realiseren van een goede inpassing in het beeld van de omgeving. Ook is gesproken over de beeldkwaliteitseisen.

- Groene omzoming plangebied
Langs de randen van het plangebied komt een groenstructuur, die het zicht vanuit de omgeving op privé-kavels en bebouwing filtert. De breedte en de inrichting van de groenstroken is kritisch.
 - o De groenstrook aan de noordzijde is op één punt erg smal. Geadviseerd wordt de grens van uitgeefbaar terrein anders te trekken, zodat de groenstrook overal voldoende maat krijgt.
- Beeldkwaliteit algemeen
 - o Aansluiting op beeldkwaliteitseisen die bij Hulsbeek 1 worden gehanteerd is logisch. Ook is het van belang eisen te stellen aan de erfinrichting en afscheiding. Vraag een inrichtings- en beplantingsplan bij de vergunningaanvraag voor de bebouwing.
 - o Een robuust ontwerp is nodig voor de erfafscheiding buiten om de standplaatsen.
- Representatie naar de hoofdroute Hulsbeek
 - o Eis dat bedrijfsgebouwen en erfinrichting richting de Hulsbroek representatief zijn. Voor de andere percelen is een verzorgde uitstraling naar openbaar gebied voldoende.
 - o Niet-representatieve gebouwen moeten niet aan de kant van de Hulsbeek worden gesitueerd. De wijze van verkavelen is hierop van invloed. Bij de proefverkaveling is een lang perceel langs de Hulsbroek getekend, waardoor niet representatieve bebouwing in beeld komt. Het is beter deze kavel om te wisselen met de twee kavels erachter, waardoor 2x een kop naar de Hulsbroek wordt gekeerd (bijvoorbeeld zo).



