

Kelpen

Nr
15

Kaartblad
3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat voornamelijk uit een woonbuurt en bedrijfsgebouwen uit de jaren 50. De bedrijvenzone aan de Rijksweg en Grathemerweg waaiert uit naar de woonbuurt Kelpen. Het blokpatroon met woonstraten ligt rondom de kerk en langs de Wessemerlossing waardoor een tweedeling is ontstaan rond de sportvelden. De kleinschalige kern bestaat voornamelijk uit woonbebouwing van jaren 60 tot 80. De incidenteel voorkomende oudere bebouwing ligt aan de Grathemerweg. Kenmerkend is de brede doorgang van de beekzone door de kern. Het Kanaal Wessemer-Nederweert en de A2 vormen een barrière.

Stedenbouwkundig

Het stedenbouwkundig patroon bestaat uit rechte straten met brede straatprofielen en een open bebouwingsstructuur. De entreezone aan de Grathemerweg is amorf en sluit aan op de bedrijvigheid. De ruimtelijke structuur is overwegend kleinschalig en bestaat voornamelijk uit decenniumwoningbouw. De bebouwingsstructuur is relatief open met veel groene ruimten. Kenmerkend zijn de duidelijke randen en uitzichten naar het landschap richting Oler. De inrichting van het openbaar gebied ondersteunt de belevingswaarde en de karakteristieke beeldwerking minimaal.

Bebouwing

De bebouwing past over het algemeen in de kleinschalige basisstructuur. Decenniuminvullingen sluiten qua schaal en korrel redelijk aan op de bestaande basisstructuur. De bebouwing is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. De bedrijfsgebouwen zijn laag en uitgestrekt met beperkte uitstraling op de omgeving.

Waardering

Het gebied valt onder regulier welstandstoezicht omdat de dynamiek van nieuwbouw en uitbreiding relatief laag is. De decenniumwoonbuurten zijn bestaande bebouwde gebieden met een typerende beeldvorm die mede bepalend is voor de belevingswaarde van de randen bij de kernzone en het open landschap rond van de kern. De uitwaaiing van woonbebouwing en (agrarische) bedrijven benadelen de karakteristieke belevingswaarde van het dorp in het open landschap.

Welstandsvisie

Het beleid is gericht op het instandhouden van de bestaande structuur. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de randzones, zowel de belevingswaarde van de kern als ook de overgangen naar het minder dicht bebouwde (agrarisch) gebied. Bijzonder aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige (agrarische) bedrijven in de randzones en langs de wegen buiten de kern.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Regulier toezicht

Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud van de bestaande ruimtelijke structuur
 - Oriëntatie van bebouwing op de hoofdstructuur van straten en rooilijnen
- Massa en vorm van het gebouw
- Vernieuwende bouwplannen qua verschijningsvorm en belevingswaarde afstemmen op de stedenbouwkundige structuur en korrelgrootte, waarbij accenten toegestaan kunnen worden die positief afwijken op een of twee punten van de bestaande stedenbouwkundige context.
 - Het overwegend kleinschalige, bestaande beeld respecteren.

Welstandscriteria architectuur niveau

Detailering

- Kleinschalige gevelgeleding

Materiaal en kleur

- Structuur materiaal: baksteen, hout terughoudende toepassing van plaatmateriaal en panelen.
- Gebruik van natuurlijke kleuren en bouwmaterialen. Bij gestucte gevels ingetogen historisch kleurenpalet toepassen. Beperken of vermijden van felle synthetische kleuren.

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria

Beleidsaspecten

ontwikkelingen waardevol cultuurlandschap