

# Kelpen - Oler bedrijventerrein

Nr  
16

Kaartblad  
3

## Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat in hoofdzaak uit bedrijven van relatief kleinschalige opzet. Het gebied ligt langs de Rijksweg Noord en Zuid en loopt over in grenst aan de woonzone van Kelpen aan de Grathemerweg. De entreezone bij de Rijksweg is amorf door bebouwing die ver van de weg ligt. Opvallend zijn de harde overgangen naar onbebouwd terrein van de woongebieden. Het bedrijfengebied is nog in ontwikkeling.

## Stedenbouwkundig

Het gebied bestaat uit loodsen en open opslagterreinen langs de Ellerweg, Kelperheide en Grathemerweg met aparte toegangswegen. De infrastructuur van toegangswegen zijn ruim van profiel. De entreesituatie van de bedrijven is amorf en utilitair ingericht. De inrichting van het openbare gebied draagt minimaal bij aan de belevingswaarde en de uitstraling van de bedrijfsactiviteiten. De overgang naar de woonbuurt aan de Grathemerweg is typerend aaneen gegroeid.

## Bebouwing

De bebouwing bestaat overwegend uit loodsen en incidenteel bijbehorende kantoorgebouwen of bedrijfswoongebouwen in horizontale geleding. Er is een beperkte structurele opbouw of zonerings van opslagzones en bebouwing. Materiaalgebruik is niet specifiek bepaald, maar veelal industrieel van aard.

## Waardering

Het gebied is welstandsgevoelig door het ontbreken van een specifieke ruimtelijke opbouw en mist kwaliteiten ten opzichte van relatief hoogwaardige architectonische uitwerkingen. Het gebied vormt door de situering aan de Rijksweg de toegangszone tot de kern Kelpen.

## Welstandsvisie

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven van de bestaande structuur. Uitbreidingen en aanpassingen dienen te worden afgestemd op de merendeels kleinschalige basisstructuur van bedrijven en aanwezige woonbebouwing. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de grootschalige bedrijven in de randzones.





Gebiedsafbakening: zie gebiedskaarten;

---

### Welstandsniveau 3

---

#### *Regulier welstandsgebied*

- Regulier toezicht

#### **Aandachtspunten stedenbouwkundig niveau**

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Representatieve voorbouw voor grootschalige massa's
- Geleding van grootschalige massa's
- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren

#### **Welstandscriteria architectuurniveau**

Materiaal en kleur:

- Overwegend gedekte kleurgebruik en industrieel materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene criteria

#### **Overige beleidsaspecten**

Reclamebeleid.