



Kl i m m e n

Nr 3 Kaartblad 3

Algemene gebiedstypologie

Het gebied bestaat uit een zone van decenniumwoonbuurten gelegen rond het historische wegenpatroon Klimmenderstraat en Vrijthof. Karakteristiek is de ligging van de kern op de rand van het hoogplateau. De decenniumwoonbuurten zijn merendeels karakteristiek gelegen op hellende terreinen. In de oude linten staan veel decenniuminvullingen. De bebouwing waaiert sterk uit langs de Schoolstraat en Putweg, Overheek en Heek. Incidenteel zijn er vanuit de linten karakteristieke uitzichten naar het landschap. Het bedrijf aan de Klimmenderstraat vormt een groot contrast met de omringende woonstraten. Kenmerkend is de zone met voorzieningen en etagewoningen aan het Dross. de Limpensplein. De Schutteheiweg, Houtstraat en Grubbenweg vormen de begrenzing van de zone met bebouwing. De Schoolstraat-Grubbenweg lijken aaneen te sluiten met de woonzone Termaar. De A79 vormt visueel en ruimtelijk een harde barrière.

Stedenbouwkundig

Het lint van oudere bebouwing (Klimmenderstraat) bestaat uit relatief gesloten straatwanden en een patroon van kleine wegen (Vrijthof, Sebastianusstraat) rond de kerk. De Klimmenderstraat is een licht meanderende weg met variërend profiel en een kleinschalige bebouwingsstructuur. Het gebied rond het plein aan de kerk is sterk besloten. Markant is de inbreiding aan de Kinkershof, Bep van Kootenstraat met etagewoningen. Het Dross. de Limpensplein is amorf doordat wanden ontbreken en er sterke verschillen zijn in vorm en schaal van de bebouwing. De Klimmenderstraat vormt een barrière door de verkeersfunctie en de inrichting van het openbare gebied. Opvallend is de situering van het voormalige raadhuis aan de semi-pleinruimte. De relatief grootschalige woonbuurten zijn per decennium gegroepeerd tegen de lintzone. Kenmerkend is de jaren 50-60 buurt, deels uitgevoerd in ruime blokpatronen met strokenbouw (Dr. Poelsstraat, Pendersstraat). Rond deze zone ligt een schil van blokpatronen met tweekappers en vrijstaande woningen uit de jaren 60-80 (Hagerweg, Achtbunder). Markant is de randzone Schutteheiweg met bungalows op ruime percelen. Opvallend zijn de randzones met uitwaaierende bebouwing aan de Putweg en Overheek. Het gebied Dolberg met oudere voormalig agrarische gebouwen lijkt vast gebouwd aan de villa's aan de Houtstraat. De randzones Grubbenweg en Houtstraat bestaan uit een open bebouwingsstructuur met woningen in één of anderhalve bouwlaag uit de jaren 70-00. Het gebied Overheek vormt een lint richting Schimmert. De woonbuurt aan de straat Bourgondië ligt opgesloten tussen de Overheek en de A79. Typerend is de entreezone aan de Klimmenderstraat en Heek als entreezone van de kern. De Putweg vormt een opvallende uitwaaier van bebouwing aan een historisch wegpatroon richting Huiskenshof en wordt hard doorsneden door het viaduct van de autosnelweg A79.





Gebiedsafbakening: A79, Putweg, Klimmenderstraat, Schoolstraat, Grubbenweg, Houtstraat, Dolberg, Schuttehei weg, Heek, Overheek, Bourgondië;; woonkern Klimmen

Bebouwing

De bebouwing van de kern Klimmen bestaat uit oudere linten met sterk gespreide oudere bebouwing (jaren 20) die gemengd is met veel decenniuminvullingen, die qua maat en vormgeving aansluiten op de kleinschalige basisstructuur. Markant zijn incidenteel voorkomende oudere statige gebouwen die met hun twee bouwlagen en verschijningsvorm een groot contrast vormen met de basisstructuur. De kerk en het voormalige raadhuis vormen een groot contrast met de bestaande, overwegend kleinschalige omgeving. Opvallend is de etagebouw (Kinkershof) die sterk afwijkt in vormgeving en schaal van de bestaande basisstructuur. De bebouwing bestaat overwegend uit één of twee lagen met kap en is georiënteerd op wegen en aan rooilijnen. Kleur en materiaalgebruik zijn overwegend (rode) baksteen en incidenteel bij oudere bebouwing in de streek gebruikte natuursteen. De decenniumbuurtjes zijn voornamelijk relatief kleinschalig van opzet in een of twee bouwlagen met kappen. De bebouwing dateert variërend van de jaren 50-90 en is uitgevoerd in alle variëteiten van vorm, kleur en materiaal, aansluitend op de betreffende decenniumvormgeving. Monumenten zijn aangegeven in de bijlagen.

Waardering

Het gebied is regulier welstandsgevoelig door de sterke menging van bouwvormen zowel in bestaande kwaliteit (deels herkenbare en beeldbepalende structuur) en ruimtelijke dynamiek. Hierdoor is een beeldvorm ontstaan met veel contrasten. Hierin is geen specifieke beeldkwaliteit zien van de woonkern Klimmen. De situering op de rand van het hoogplateau is als kenmerkende kwaliteit ten dele te ervaren in de belevingswaarde. De decenniuminvullingen binnen het gebied zijn minder welstandsgevoelig maar dragen bij aan de belevingswaarde van de gehele kern. De uitwaaiering van woonbebouwing is typerend voor de belevingswaarde van de randen. De belevingswaarde wordt sterk beïnvloed door de verkeersfunctie en bijbehorende inrichting van de Klimmenderstraat en Overheek.

Welstandsvisie

Het welstandsbeleid is gericht op het instandhouden van de bestaande structuur en onderdelen. Aanpassingen dienen te worden afgestemd op de kleinschalige basisstructuur. Aandacht is nodig voor de ruimtelijke kwaliteit van de relatief grootschalige bedrijven in de randzones en langs de wegen met uitwaaierende bebouwing.





Gebiedsafbakening: A79, Putweg, Klimmenderstraat, Schoolstraat, Grubbenweg, Houtstraat, Dolberg, Schutteheiweg, Overheek, Steinbergsweg, Haspengouw, Bourgondië

Welstandsniveau 3

Regulier welstandsgebied

- Redelijke sturing van de ruimtelijke kwaliteit
- Regulier toezicht

Gebiedsgerichte beoordelingskaders

- Verstoring van het bestaande karakter dient te worden voorkomen
- Mogelijkheden voor verbeteringen en nieuwe impulsen
- Benutten van de gebiedseigen kwaliteit (let op vijfde gevel)

Welstandscriteria stedenbouwkundig niveau

Ligging in de omgeving

- Behoud of verbetering van de bestaande ruimtelijke structuur

Massa en vorm van het gebouw

- Vernieuwende bouwplannen mogelijk
- Overwegend het bestaande beeld respecteren
- Bij hoekpercelen geldt een 2-zijdige oriëntatie t.a.v. de voorgevel-rooilijnen

Welstandscriteria architectuurniveau

Materiaal en kleur:

- Overwegend streekeigen kleur- en materiaalgebruik

Voor het overige:

- Algemene (vangnet) criteria



