



## Kwaliteitstoets Kleine-Gartmanplantsoen 1-3 / Leidseplein 19

Datum: 12 september 2012

Opstellers: 5.1.2.e

### Inleiding

Voor Kleine-Gartmanplantsoen 1-3/Leidseplein 19, ook wel bekend onder de benaming Heinekenhoek heeft de eigenaar aangegeven de intentie te hebben voor sloop/nieuwbouw. De panden zijn Orde 3 en gelegen binnen het wettelijk beschermde stadsgezicht, bufferzone Unesco gebied. Stadsdeel Centrum heeft (op grond van de regeling voor Orde 3-panden, opgenomen in het bestemmingsplan Zuidelijke Binnenstad) een kwaliteitstoets gedaan naar de beide bouwwerken. Bureau Monumenten & Archeologie heeft op 5 september 2012 op grond van een globale bouwhistorische verkenning geconcludeerd dat de Heinekenhoek voldoende/onvoldoende waarden heeft om als gemeentelijk monument te kunnen worden aangewezen.

### Kwaliteitstoets Orde 3 panden. Algemeen

Bouwwerken met waardering orde 3 zijn bouwwerken van vóór 1940, die wat schaal en detaillering betreft, passen in de gevelwand, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Binnen de orde 3 panden is sprake van grote kwaliteitsverschillen. Op basis van een kwaliteitstoets wordt bepaald of sprake is van panden met cultuurhistorische, bouwhistorische, architectuurhistorische en/of stedenbouwkundige waarden. Wanneer dat het geval is, is behoud uitgangspunt. Het kwaliteitsniveau van deze genoemde waarden is bepalend of sprake kan zijn van sloop/nieuwbouw.

Bij verbouwing is behoud en herstel van de oorspronkelijke gevelelementen uitgangspunt. Hierbij zijn veranderingen in materiaal, maatvoering en detaillering toegestaan, mits deze de oorspronkelijke karakteristiek van het gebouw niet verstoren.

Van orde 3 zijn tevens panden van na 1940, maar voor 1970 die in cultuurhistorisch, architectuurhistorisch of in zeldzame gevallen, stedenbouwkundig opzicht een positieve bijdrage leveren aan de beeldkwaliteit, dan wel een positieve betekenis hebben voor de stad.

### Criteria<sup>1</sup>

- ▶ *Stedenbouwkundige waarde:* de mate waarin het pand bijdraagt aan het beschermde stadsgezicht. Korrelgrootte, silhouet, kapvorm, bouwhoogte (bijvoorbeeld laagbouw omdat het pand nog op de laatmiddeleeuwse fundering staat), ontsluiting, stoep, verdiepingshoogtes en dergelijke worden meegewogen. Verder uniformiteit, symmetrie of juist de bijzondere uitzondering op de regel. In plattegrond de afleesbaarheid van het bouwblok, de historische verkaveling.

---

<sup>1</sup> Indien van toepassing wordt binnen de criteria ook de gaafheid en zeldzaamheid aangegeven.

Een woonhuis wordt stedenbouwkundig op andere punten beoordeeld dan andere functies.

- ▶ *Architectuurhistorische waarde:* de vormgeving kan vanuit de typologie strikt utilitair zijn, maar daaraan ook zijn meerwaarde ontleen: pakhuizen, loodsen, fabrieken en dergelijke. Verder kan de vormgeving bijzonder zijn of juist kenmerkend voor een bepaalde stijl of periode.
- ▶ *Bouwhistorische waarde:* bijzondere materialen en bouwtechnieken karakteristiek voor een bepaalde stijl of periode. Naarmate het pand ouder is wordt meer belang gehecht aan authenticiteit.
- ▶ *Cultuurhistorische waarde:* de ruimtelijke ontstaansgeschiedenis van een bouwwerk, waarbij archeologie, historische geografie, historische bouwkunde, historische ecologie en een variabel aantal andere wetenschappen, zoals de toponymie en soms ook de fysische geografie een rol spelen.

### **Kwaliteitstoets Kleine-Gartmanplantsoen 1-3/Leidseplein 19, Kleine-Gartman Plantsoen 5**

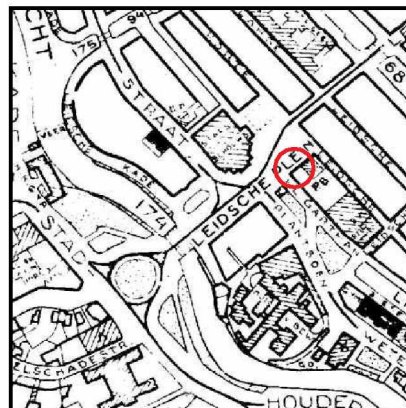
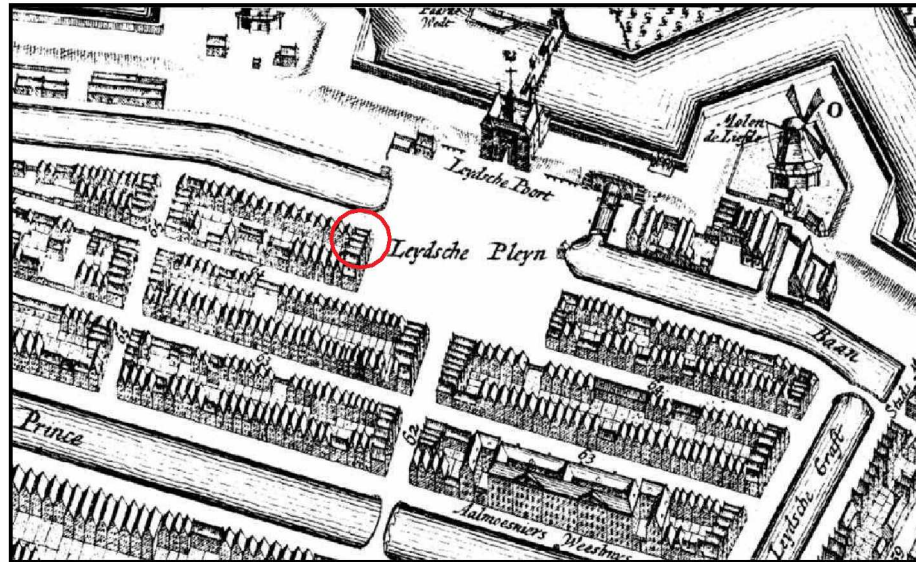
*Stedenbouwkundige waarde:*

De panden bevinden zich binnen de uitleg van de grachtengordel, binnen de rooilijnen van het oorspronkelijke bouwblok van 1663. De goothoogte is ongeveer op de oorspronkelijke hoogte en de verkaveling en de smaldeling uit latere perioden zijn rudimentair herkenbaar in het gevelbeeld.

#### Omgeving

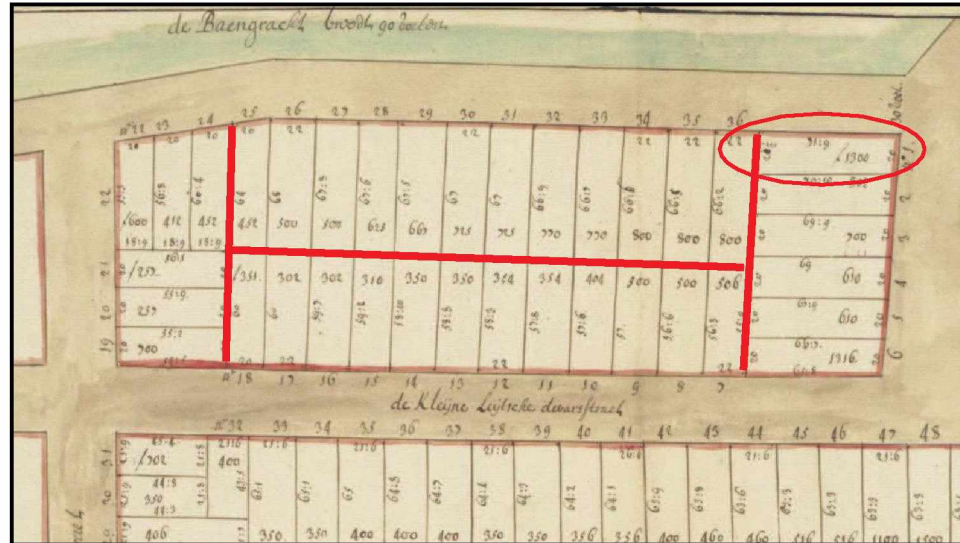
De stedenbouwkundige context is binnen de contouren van de grachtengordel gelijk gebleven, echter de Tweede Gouden Eeuw, ofwel de periode van de Cityvorming heeft een grootschaligheid geïntroduceerd die te maken heeft met de functies op en rond het Leidseplein (het voormalig wagenplein achter de Leidsepoort) en de Singelgrachtzone. Uitgaan, theater en horeca, maar ook hotels en het modemagazijn van Hirsch & Co waren de oorzaak van het opschalen van de bebouwing vanaf circa 1875 – 1940. Geografisch kan het succes van het Leidseplein mede verklaard worden vanuit de korte afstand tot het nieuwe chique woonkwartier rond het Vondelpark en het nieuwe Rijksmuseum en concertgebouw.

Tijdens de genoemde periode werd de Lijnbaansgracht gedempt (1909-1914), de woonhuizen aan deze gracht (deels) gesloopt en vervangen door een bioscoop, kantoren en horeca. De schaa sprong verliep daarbij onregelmatig. Met name aan de kant van de Heinekenhoek zijn de historische maat en parcellering behouden gebleven. Dezelfde mate van herkenbaarheid geldt overigens ook voor het Leidseplein (noordoostelijke en noordwestelijke wand). De Singelgracht werd genormaliseerd en de bolwerken vergraven. Op de vrijgekomen ruimte van de Singelgrachtzone ontstond grootschalige bebouwing, aan deze zijde wel over de hele linie. Waar het Leidseplein ooit de toegang tot de stad vormde, daar werd het plein nu een bruisend scharnierpunt tussen de oude en de nieuwe stad. Een tweede kleinere golf sloop – nieuwbouw vond plaats in de jaren van de wederopbouw.



Kaartbeeld rond 1730-1830-1900-1940

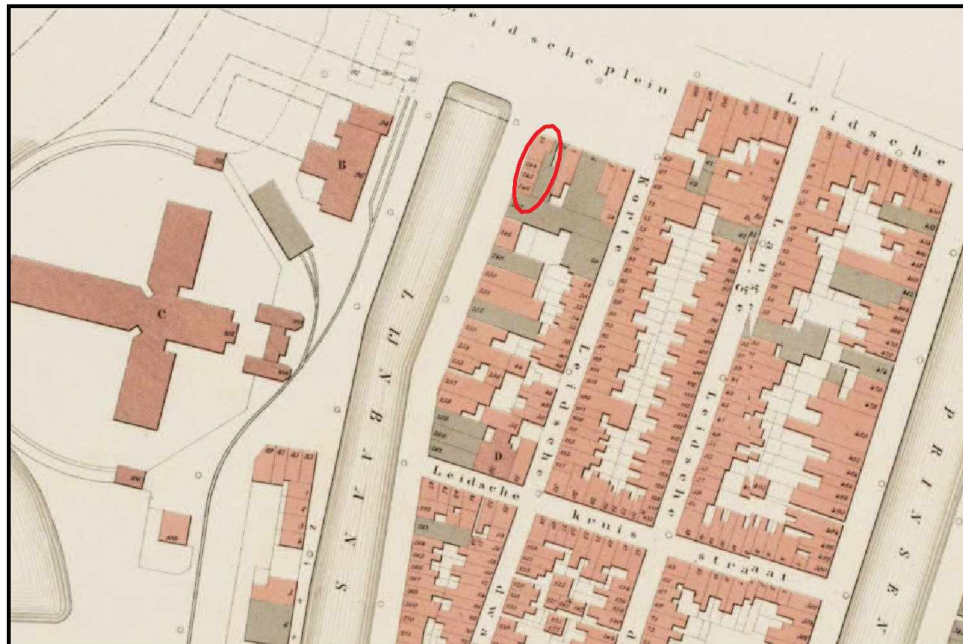
Rond 1832 was de situatie nog sterk vergelijkbaar met de situatie uit de periode van de eerste uitleg, maar er zijn voorbodes van de naderende veranderingen. De voorloper van de huidige Schouwburg wordt opgericht, ter vervanging van een eind 18<sup>de</sup>-eeuws pand en er ontstaat nieuwbouw in de Singelgrachtzone. Rond 1900 is het kaartbeeld verder veranderd en is de Cityvorming duidelijk in beeld gekomen. Het sluitstuk, te zien op de kaart van 1938 wordt gevormd door de demping van de Lijnbaansgracht.

Parcellering

Het oorspronkelijk beeld was helder, de kavels alle ongeveer even groot en daarmee ogenschijnlijk van dezelfde status. Er zijn echter wel degelijk subtiele verschillen. De kop aan het Leidseplein heeft alle kavels georiënteerd op het voormalige wagenplein, daar waar het meeste geld verdiend kon worden, met name op de hoeken. Deze kavels vertegenwoordigden direct bij de uitgifte een commerciële waarde. De kavels op de andere kop waren minder duur, minder diep en niet eenzijdig georiënteerd. Drie kavels waren georiënteerd op de Lijnbaansgracht en drie op de dwarsstraat. De eerste drie – de kavels met uitzicht – waren het duurst en waren in prijs vergelijkbaar met de andere kavels van deze lange zijde. De kavels aan de andere lange zijde van het bouwblok waren gericht op een straat, niet op een gracht en waren per vierkante meter dan ook beduidend goedkoper. Het waren echter niet significant kleinere kavels dan aan de gracht, waarmee de statusverschillen subtieler waren dan die tussen de kavels aan de Prinsengracht (diep) en die aan de Lange Leidsedwarsstraat (ondiep). De Lijnbaansgracht was dus van mindere status dan de Prinsengracht.

Aan het begin van de negentiende eeuw, maar vermoedelijk al veel eerder (kort op de uitgifte), waren vele percelen gesmaldeeld en een aantal percelen samengevoegd. Van schaalvergroting was echter nog geen sprake. Aan de kop aan het Leidseplein waren de oriëntatie en de oorspronkelijke verkaveling in zes percelen nog wel herkenbaar, maar waren de breedtes verschoven. Het hoekpand had drie kleine percelen aan de Lijnbaansgracht afgesplitst, dezelfde driedeling die nu nog herkenbaar is in de moderne dakkapellen boven de drie keer twee vensterassen. Het 'hoofderf' is nog steeds op het plein georiënteerd. Het smalle strookje van het belendende erf, naast de steeg zou uiteindelijk bij de hoek getrokken worden. Lijnbaansgracht nummer 5 betreft een samenvoeging van drie percelen, met uitsluiting van een ondiep perceel aan de straatkant. *Kaartbeeld pagina 5.*

Wat opvalt aan de parcellering van begin 19<sup>de</sup> eeuw is dat het wonen aan de Lijnbaansgracht lijkt te zijn opgewaardeerd ten opzichte van de achterstraat. Het verschil is meer zichtbaar geworden: de percelen aan de gracht zijn nu gemiddeld dieper en breder, echter zonder tuin.



De schaalvergroting is met name aan het begin van de twintigste eeuw merkbaar. Rond 1910 wordt het beeld bepaald door individuele huizen aan de gracht. Twee decennia later is er van de kleinschalige bebouwing op de foto onder (p. 6) slechts het pand geheel rechts (gedeeltelijk) bewaard gebleven.

Bij de laatste ronde sloop-nieuwbouw tijdens de wederopbouwperiode zouden ook dit pand en het kleinschalige hoekpand daarnaast sneuvelen. NB: de knik in het trottoir markeert de flauwe hoek in het bouwblok – parallel aan de Lijnbaansgracht - die ook nu nog herkenbaar is (ook in de plantsoenaanleg).



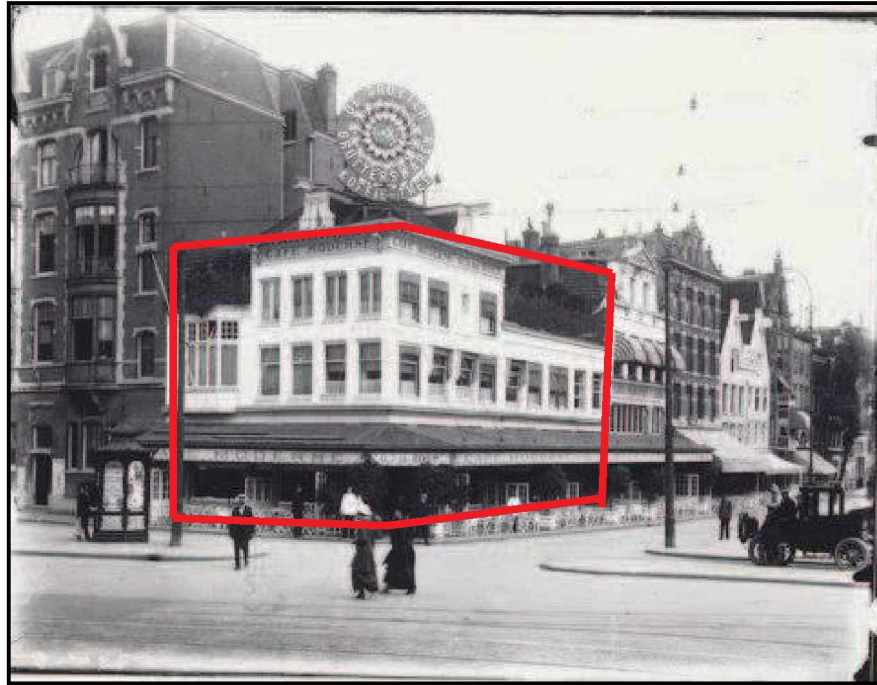
Boven Jacob Olie 1896: de knik in de kade van de Lijnbaansgracht is duidelijk zichtbaar.  
Onder: de knik is na de demping van de Lijnbaansgracht bewaard gebleven in het  
plantsoen.



De bouwblokstructuur uit de periode van de eerste aanleg is herkenbaar bewaard gebleven, maar de kleinschalige parcellering – te herkennen aan de dwarskappen met rode pannen – is plaatselijk verdwenen. Het Leidseplein en het Kleine-Gartmanplantsoen vertonen een mengvorm van grootschalige bebouwing uit de periode van de Cityvorming en de kleinschalige bebouwing uit de periode van de (eerste) Gouden Eeuw. De stedenbouwkundige waarde van de Heinekenhoek is voornamelijk gelegen in de kleinschaligheid van de bebouwing en de geringe bouwhoogte.

*Architectonische waarde:*

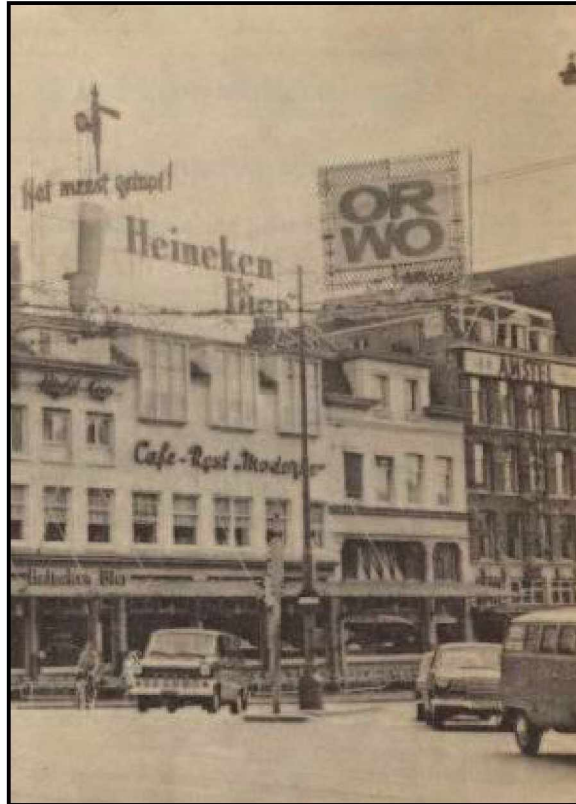
De architectonische waarden van het hoekpand zijn vrijwel nihil. Vanuit de typologie van het hoekpand met afsplitsingen is door het weer samenvoegen een casco overgebleven dat in de loop der jaren meer en meer als reclame drager van de onderliggende horecagelegenheid ging fungeren. De samengestelde kappen gaven aanvankelijk nog een indruk van de oude parcellering, maar ook deze karakteristiek is verloren gegaan.



Het Café Moderne. In het BWT-dossier van 1912 is een tekening van de bestaande toestand, waarop te zien is hoe het bestaande hoekpand dan al is samengevoegd met twee kleine winkelhuisjes aan de Lijnbaansgracht. Het derde huisje komt er in 1912 bij. De kappen worden gesloopt en vervangen door een krète. Het café op de begane grond omvat ook Lijnbaansgracht 5. Nummer 5 is of was in de kern een dubbel woonhuis, het achterliggende pand aan de Korte Leidsedwarsstraat 26 een smederij/stal/hooizolder (hiërarchie van het bouwblok, nog herkenbaar). In 1921 wordt de oude lichtreclame vervangen door Miss Blanche (sigaretten). Weer later komt een bierreclame.



De bovenste foto toont hoe aan het begin van de 20<sup>ste</sup> eeuw het Leidseplein een moderne invulling was van het eeuwenoude wagenplein. De foto onder toont duidelijk hoe de afsplitsing van de kleine pandjes op het 17<sup>de</sup>-eeuws perceel feitelijk ongedaan is gemaakt. Slechts het vensterritme verraadt de oudere structuur. Op de eerste verdieping is de krète zichtbaar.



In de naoorlogse periode domineren de reclameuitingen. De krète is verdwenen en heeft plaatsgemaakt voor twee nieuwe bouwlagen.

#### *Bouwhistorische waarde:*

Bouwhistorisch onderzoek heeft uitgewezen dat oudere bouwsporen in het complex aanwezig zijn, echter te weinig voor plaatsing op de monumentenlijst. Geconcludeerd wordt dat wel sprake is van stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden, maar dat ook deze waarden geen plaatsing op de monumentenlijst rechtvaardigen.

#### *Cultuurhistorische waarde:*

De cultuurhistorische waarde is met name gelegen in de herkenbare kleinschaligheid van de bebouwing in combinatie met de rudimentaire gevelgeleding. Van enige cultuurhistorische waarde is tevens sprake vanwege de plaats van de Heinekenhoek in de geschiedenis van de Amsterdamse horeca, niet in de laatste plaats vanwege de vaak opzichtige reclame-uitingen die het Leidseplein als uitgaansplein letterlijk uitlichtten.

#### **Conclusie**

De bebouwing van de Heinekenhoek ontbeert architectuurhistorische waarde. Het pand, in wezen een klein complex is niet zeldzaam. Stedenbouwkundig vertegenwoordigt het complex wel waarde omdat het refereert aan de oorspronkelijke maat en schaal van het bouwblok uit de periode van de eerste uitleg. De leesbaarheid van de stad, de ontwikkelingsgeschiedenis, waaronder de tegenstelling tussen de grote gebouwen van de Singelgrachtzone en de kleinschalige bebouwing van de bouwblokken uit de periode van de Vierde uitleg is herkenbaar bewaard gebleven in de hoekbebouwing, daarbij inbegrepen de rudimentair herkenbare verkaveling (afsplitsing in kleinere kavels). Daarmee is ook sprake van cultuurhistorische waarde.