

# **TOELICHTING**

Bestemmingsplan Jordaan 1999

---

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ ~~ONTWERP~~ BESTEMMINGSPLAN JORDAAN.**

**1. INLEIDING.**

**1.1. Aanleiding.**

Het bestemmingsplan Jordaan is door de Gemeenteraad vastgesteld op 22 juni 1972 (Gemeentebld afd. 1, nr. 678).

Het is grotendeels een globaal bestemmingsplan met uitwerkingsplicht. Een deel van het plangebied, met name een deel van de Marnixstraat, heeft een gedetailleerde bestemming. De plansystematiek is verouderd en inefficiënt, omdat gewenste actuele ontwikkelingen niet mogelijk zijn. Als gevolg hiervan moeten planologische maatregelen, zoals een voorbereidingsbesluit, worden getroffen om deze alsnog mogelijk te maken.

Ook het tot ontwikkeling brengen van de diverse uit te werken delen van het bestemmingsplan is onmogelijk vanwege de reeds aanwezige bebouwing op de binnenterreinen die met zich meebrengt dat het het maximaal te realiseren bebouwingspercentage voor de uit te werken delen reeds voor de uitwerking is bereikt, of zelfs al is overschreden.

**1.2. Doel.**

Het doel is een bestemmingsplan zonder uitwerkingsplicht, dat door zijn inrichting gewenste ontwikkelingen (zowel ruimtelijk als functioneel) mogelijk maakt en dat regels bevat om ongewenste ontwikkelingen tegen te houden. Het doel is behoud van de cultuur-historische waarden en het stedenbouwkundige karakter van het plangebied.

**1.3. Beleidskader.**

In dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij vigerende gemeentelijke beleidsplannen en/of die gemeentelijke beleidsplannen die in een vergevorderd stadium van voorbereiding of in procedure zijn.

De vigerende gemeentelijke beleidsplannen zijn onder andere:

- Beleidsplan Binnenstad (Gemeentebld 1993, bijlage P) en evaluatie;
- Verkeers- en Inrichtingsplan (Gemeentebld 1994, afd. 1, nr. 74);
- Ruimtelijk Economische Structuur van de stadsvernieuwingsgebieden in de binnenstad, 1992;
- Nota Amsterdam te water, (Gemeentebld 1995, bijlage O);
- Structuurplan Amsterdam, Open Stad 1996 (Gemeentebld 1997, bijlage E).

Beleidsplannen in een vergevorderd stadium van voorbereiding of in procedure zijn onder andere:

- Huisvesting HBO-instellingen Amsterdam, 1995;
- Het horeca-beleid voor de binnenstad, 1995.

#### 1.4. Beschermd stadsgezicht.

Het plangebied maakt deel uit van het gebied waarvoor de Gemeenteraad op 5 februari 1997 een positief advies heeft uitgebracht op het voorstel tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht.

Bij besluit van Burgemeester en Wethouders van 29 januari 1999, nr. U99/583 is de binnenstad van Amsterdam aangewezen als beschermd stadsgezicht.

Het voorstel tot aanwijzing als beschermd stadsgezicht heeft geleid tot het in het bestemmingsplan opnemen van regels ter bescherming van de cultuur-historische waarden in het gebied.

Bovendien is voor het gebied een waarderingskaart gemaakt waarop de panden een orde hebben gekregen al naar gelang de cultuur-historische waarde die zij voor het plangebied hebben. Er is tevens een stedenbouwkundige kaart gemaakt waarop stedenbouwkundige vormelementen staan aangegeven die van belang zijn voor het plangebied.

Zowel de gegevens van de waarderingskaart als die van de stedenbouwkundige kaart, die te samen de karakteristiek van het stadsbeeld vormen, zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

#### 1.5. Opzet.

De toelichting op het bestemmingsplan Jordaan is als volgt opgebouwd. Vanwege de komende aanwijzing tot beschermd stadsgezicht is onderzoek verricht naar de historische ontwikkeling van het plangebied (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.1).

Verder is aandacht geschonken aan de bestaande ruimtelijke situatie. Enkele elementen hiervan zijn nader belicht (zie hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.2).

Dit onderzoek heeft geleid tot ruimtelijke uitgangspunten die in hoofdstuk 2, paragraaf 2.2.3, zijn omschreven.

Hoofdstuk 3 behelst een omschrijving van de in het plangebied voorkomende functies en het gemeentelijk beleid terzake.

In hoofdstuk 4 is aandacht besteed aan de juridische aspecten van het bestemmingsplan en beoogt een verantwoording te geven van de in de planvoorschriften gemaakte keuzes.

Hoofdstuk 5 betreft de milieu-aspecten, zoals geluidshinder en bedrijvigheid. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan komt aan de orde in hoofdstuk 6.

Hoofdstuk 7, tot slot, behelst een verslag van het overleg ex art. 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985.

---

## 2. RUIMTELIJKE BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED.

### 2.1. *Ligging en grenzen van het plangebied.*

De grenzen van het bestemmingsplangebied worden aan de zuidzijde gevormd door de Leidsegracht, aan de westzijde door de Singelgracht, aan de noordzijde door de Brouwersgracht en aan de oostzijde door de Prinsengracht. De volgende locaties zijn buiten het bestemmingsplan Jordaan 1999 gelaten:

- 1° het plangebied omgrensd door de Prinsengracht, de Lauriergracht, de Hazenstraat en de Elandsstraat, waarvoor het bestemmingsplan Konijnenstraat e.o. is opgesteld;
- 2° het plangebied omgrensd door de Elandsgracht, de Marnixstraat en de Groenmarktade, het enige gebied is waar zich nog "grootschalige" nieuwe ontwikkelingen kunnen voordoen. Op dit moment is er nog geen zicht op de ruimtelijke ontwikkelingen en is besloten, deze ontwikkelingen af te wachten en te zijner tijd een bestemmingsplan voor dit gedeelte van het plangebied op te stellen;
- 3° de locatie Willemsstraat 2-4, vanwege een nog lopende onteigeningsprocedure op grond van het vigerende bestemmingsplan (UW 4, deel 4, blok AA3);
- 4° Rozengracht 69 tot en met 75, Rozenstraat 64 en 68 tot en met 76 en de binnenterreinbebouwing tussen de Rozengracht en de Rozenstraat, vanwege een nog lopende onteigeningsprocedure op grond van het vigerende bestemmingsplan (UW 22, deel 2, en de eerste herziening van UW 22, deel 2, blok AA 22);
- 5° het pand Rozenstraat tussen nr. 151 en 175, Tweede Laurierdwarsstraat 40 tot en met 44 en 52 en Laurierstraat 162 tot en met 168, waar het voornemen bestaat te onteigenen op basis van het vigerende bestemmingsplan (UW 12, deel 2, blok AA 20).

Voor deze locaties, met uitzondering van het plangebied Konijnenstraat e.o., blijft het vigerende bestemmingsplan Jordaan van kracht.

### 2.2. *Beschrijving van het plangebied.*

#### 2.2.1. *Ontwikkeling van de stedenbouwkundige structuur.*

De Jordaan is een op zichzelf staand onderdeel van de stadsuitleg van 1612. De structuur van straten en grachten is - bijna overal - direct afgeleid van de structuur van het polderlandschap. Hierdoor ontstond een stadsdeel dat in sterk contrast stond met de grachtengordel, die in dezelfde tijd werd aangelegd. Doordat de Jordaan een andere stedenbouwkundige structuur heeft dan zijn omgeving, zijn er nauwelijks doorgaande routes. Dit heeft altijd gezorgd voor een zekere mate van isolatie van de buurt. Ook de verschillende delen van de buurt liggen ten opzichte van elkaar vrij geïsoleerd.

Een ander verschil is de structuur van het bouwblok. Alle bebouwing die ten tijde

van de stadsuitleg buiten de stad aanwezig was, werd in de Jordaan gehandhaafd. Dit zorgde voor een afwijkende structuur van het bouwblok.

De vele gebouwen op de binnenterreinen zorgen voor een diffuse structuur, waarin ingewikkelde stedenbouwkundige en juridische constructies ontstonden van honderden stegen, paden en gangen.

Een voortdurend punt van zorg is sinds de negentiende eeuw de woontoestand geweest. De eerste woningbouwverenigingen begonnen rond 1850 met het bouwen van arbeiderswoningen. Hierbij werden, op steeds grotere schaal, krotten en stegen opgeruimd om plaats te maken voor woningbouw. Na een periode van stilstand na 1945 ging de stadsvernieuwing in de jaren zeventig en tachtig van start.

Vooraf in het noordelijke gedeelte van de Jordaan heeft de stadsvernieuwing gezorgd voor een nieuw architectonisch beeld, waarbij de ritmiek en afwisseling van individuele panden met eigen ontsluiting werd vervangen door gebouwen op de schaal van het bouwblok.

#### ***De stadsuitleg van 1612.***

De Jordaan is aangelegd als onderdeel van de derde uitleg, de westelijke stadsuitbreiding die in de jaren tien van de zeventiende eeuw werd uitgevoerd. De stadsuitleg van 1612 beslaat de westelijke grachtengordel, de westelijke eilanden, de Haarlemmerbuurt en de Jordaan. Elk van deze onderdelen heeft een eigen structuur, karakter en gebruik, die in sterke mate afhankelijk was van de intenties en de mate van bemoeienis van het stadsbestuur. De structuur van de Jordaan is gebaseerd op zichzelf staande stratenplannen van stadstimmerman **5.1, 2, e**, die op het stramien van de bestaande agrarische verkaveling werden uitgevoerd.

Op 10 juli 1609 vroeg Amsterdam bij de Staten van Holland een octrooi voor stadsuitbreiding. Op 7 augustus 1609 kreeg de Vroedschap toestemming voor het onteigenen van alle grond binnen de nieuwe stadsuitleg en de vergroting van het rechtsgebied van de stad. De stad had het recht om alle onteigende erven te verkopen, om zo de nieuwe vestingwerken te bekostigen. Eigenaren van grond die werd onteigend hadden het eerste recht op koop: het zogenaamde preferentiestelsel. Of deze eigenaren van stukken land buiten de stad een erf in de nieuwe uitleg konden betalen, was zeer de vraag.

De waarde van de grond binnen de stad lag vele malen hoger dan die buiten de stad en werd bepaald door de schepenen (zie Jansen 1960). In de praktijk werd in de Jordaan dan ook uitgegaan van het zogenaamde melioratiestelsel, waarbij de grondeigenaren hun land mochten houden, maar aan de stad een belasting moesten betalen over de meerwaarde, de zogenaamde melioratieheffing.

De grond in het gebied dat later de Jordaan genoemd zou worden, was gedeeltelijk in handen van de stad en een aantal kerkgenootschappen, en gedeeltelijk in handen van particulieren. Buiten de stad was allerlei ongeregelde bebouwing neergezet. Vooral bij de stadspoorten waren complete voorsteden verzezen.

De bebouwing binnen 50 roeden van de omwalling was illegaal. De keur op het "buitentimmeren" verbood om militaire redenen het bouwen in het schootsveld rondom de vesting. Het verbod kende echter zijn gradaties: semi-permanente bedrijfsbebouwing, waarvoor de bodem niet hoefde te worden opgehoogd, werd vaak oogluikend toegestaan.

Woongebouwen, waarvoor de bodem over het algemeen met zand werd opgehoogd, zouden mogelijke vijanden een relatief gemakkelijke doorgang kunnen bieden door het drassige buitengebied. Inundatie van het buitengebied in geval van oorlog zou worden bemoeilijkt. Houten gebouwen op polderpeil waren dus minder verboden dan permanente woonhuizen. De voorsteden die buiten de oude stadspoorten lagen, werden gesloopt voor de aanleg van de grachten.

Op 6 februari 1610 werd een eerste ontwerp voor de stadsuitbreiding aan de Vroedschap gepresenteerd. Het was opgesteld door stadstimmerman Hendrick Jacobsz. <sup>5.1, 2, e</sup> en beoogde een grote uitbreiding rondom de gehele stad. Een raadscommissie boog zich over de plannen en kwam op 17 mei van dat jaar met gewijzigde voorstellen, die eveneens werden getekend door <sup>5.1, 2, e</sup>.

Een definitief besluit werd nog niet genomen. Wel werd vastgesteld dat de stadsuitbreiding 200 voet (ongeveer 60 meter) verder naar buiten gelegd moest worden. Prins Maurits werd om advies gevraagd met betrekking tot locatie en vormgeving van de vestingwerken die om het nieuwe stadsdeel zouden worden gebouwd. Vooral de beveiliging van het havengebied (de waal) dat in het noorden van de nieuwe uitleg, buiten de Haarlemmerpoort, zou worden aangelegd, was hierbij van belang. Tot de bouw van de waal werd in dezelfde vergadering besloten en de uitvoering zou meteen beginnen. Er werd begonnen met de bouw van de eerste bolwerken, lopend van het IJ tot aan het buiten de muren gelegen Kartuizerklooster. Het kloostercomplex is mede bepalend geweest voor de loop van de vestingwerken, omdat de Vroedschap wilde dat het binnen de stad kwam te liggen.

Op 17 augustus 1611 nam het stadsbestuur het besluit om te beginnen met het rechtekken en iets in noordelijke richting afbuigen van de Haarlemmerdijk, zodat die parallel zou komen te lopen met de later aan te leggen Brouwersgracht.

Het uitbreidingsplan was nog altijd niet officieel door het stadsbestuur vastgesteld.

Op 29 augustus 1611 werden de plannen nogmaals in de Vroedschap besproken, waarbij de vrees werd geuit dat uitvoering van het gehele plan wel eens zou kunnen leiden tot een veel te grote uitleg. Stadsuitleg was in die tijd met name voor de grondbezitters (die overigens ruim vertegenwoordigd waren

in het bestuur) een riskante onderneming: een te grote uitleg zou kunnen leiden tot een grote daling van de grondprijs in de stad. Stadsuitleg werd gezien als een investering die zichzelf moest terugverdienen en uiteindelijk moest bijdragen aan de financieel-economische positie van de stad. Daarom werd besloten slechts een deel van de vergroting uit te voeren.

Op 29 augustus 1611 bracht een commissie in de Vroedschap een rapport uit over het octrooi van de Staten: de onteigening van de gronden en gebouwen buiten de stad tegen de dagwaarde was voor de stad veel te duur.

Wat de gebouwen op het schootsveld betreft, was de onteigening een beloning op het overtreden van de keur op het buitentimmeren. De commissie wilde een herziening van het octrooi. Deze is waarschijnlijk tegengehouden door aan het stadsbestuur gelieerde personen die zelf hadden meegedaan aan de illegale bouwpraktijk (Jansen 1960).

In dezelfde vergadering werd besloten om landmeter **5.1, 2, e** opdracht te verlenen een nieuwe kaart van de stadsuitbreiding te tekenen. Waarschijnlijk werd hier besloten de stad uitsluitend in westelijke richting uit te breiden. Dit was het resultaat van een financiële rekensom, waarbij de grootte van de uitbreiding en de te verwachten grondprijs in de stad werden afgewogen tegen de kosten van fortificatie van het nieuwe stadsdeel.

De tekeningen die in de Vroedschap werden besproken waren fortificatieplannen: alleen het ontwerp van de vestingwerken stond erop.

De loop van straten en grachten binnen de vesting kwam pas later aan de orde. Dat lag voor de hand, gezien de enorme kosten van de verdedigingswerken en het feit dat de staat van het landschap buiten de stad van groot belang was bij de locatiekeuze van de omwalling. De commissie kreeg wel de opdracht te letten op de plaats waar de nieuw aan te leggen straten en grachten zouden kunnen komen.

Op 9 april 1612 werd de uitleg opnieuw besproken, maar weer kwam men niet tot een besluit. Het verleggen van de Haarlemmerdijk was waarschijnlijk in uitvoering, maar de commissie boog zich nogmaals over de rest van het plan. Bijna een jaar later, op 5 maart 1613, werd in de Vroedschap het definitieve besluit genomen om in het westen een nieuwe stadswal aan te leggen en deze te verbinden met de oude verdedigingswerken bij de Heiligewegspoort, "ter plaetse alwaer de aenhelinge best sal willen vallen". Dat werd de plaats van het huidige Koningsplein. In de resolutie werd ook gesproken over de aanleg van de grachten.

De Keizersgracht werd ongeveer op de plaats van de oude vestingwal gelegd, de Prinsengracht, nodig voor de waterhuishouding in het gebied dat later de Jordaan zou gaan heten, werd 400 voet meer naar buiten geprojecteerd. De naamloze gracht die aan de binnenkant van de vesting liep (net als later de Lijnbaansgracht) werd verbreed en getransformeerd tot woongracht: de Herengracht.

Ook werd in de Vroedschap gesproken over de "rooiing van erven, wateren en straten", zoals die in de commissie was opgesteld.

Er bestond voor de grachten een rationeel model van een verkaveling, dat ook bij eerdere stadsuitbreidingen was gebruikt.

Op 10 augustus 1613 werd in de Vroedschap een kaart besproken waarop een aantal gegevens met betrekking tot de rooiing van straten en grachten was aangegeven, maar de commissie moest zich nog buigen over de locatiekeuze voor de dwarsstraten.

Op 27 augustus werd de locatie van de dwarsverbindingen vastgesteld in de Vroedschap.

Op 28 oktober 1613 was de nieuwe westelijke stadswal in een zodanige staat, dat de oude vestingwal tussen het IJ en de Heiligeweg volgens de burgemeesters kon worden afgebroken. Een maand later werd begonnen met de demping van de oude stadgracht werd gedempt en de verbreding van de binnengracht tot 90 voet (ongeveer 30 meter): dit werd de Herengracht.

De locatie van de dwarsstraten zou op 31 december nogmaals worden besproken.

Op verzoek van de bewoners werd een vijfde dwarsstraat toegevoegd. Er werd nog even getwijfeld, of de Keizersgracht niet alsnog een boulevard moest worden. Daarna werden de grachten aangelegd.

#### *Vestingwerken.*

De vorm van de vestingwerken is op de oudste nog bestaande kaart min of meer cirkelvormig. Er staan meer bolwerken op dan er uiteindelijk zijn gebouwd: blijkbaar stond in het advies van Prins Maurits dat de afstand tussen de bolwerken groter kon. Op deze kaart is de Haarlemmerdijk nog niet rechtgetrokken.

Het enige gebouw dat op de kaart is te zien in de latere Jordaan is het door grachten omgeven Kartuizerklooster.

De Lijnbaansgracht loopt parallel aan de vestingwerken. De bebouwing langs de gracht bestaat uit een vrijwel ononderbroken rij lijnbanen, die vanaf 11 mei 1613 van de Herengracht (de oude binnenvestgracht) mochten worden verplaatst naar de Lijnbaansgracht (de nieuwe binnenvestgracht) en het Kartuizerklooster.

De vestingwerken rondom de Jordaan werden in twee fasen gebouwd. Vijf bolwerken waren eerder gereed, tussen het IJ en het Kartuizerklooster. Deze dienden ter beveiliging van de haven die ten noorden van de Haarlemmerdijk lag. De aanwezigheid van de haven leidde tot een knik in de vestingwal. In 1614 verschijnt de eerste kaart waarop de werkelijke vorm van de stadsuitleg te zien is: de vestingwerken hebben op vier plaatsen een knik gekregen. Waar nu de Leidsegracht ligt, lag een vestingwal zonder bolwerken.

Dit gedeelte van de vesting was daardoor een zwakke plek in de verdediging van de stad.

Er is een aantal ontwerpen gemaakt voor een extra bolwerk op de hoek van de aansluiting met de voorloper van de Leidsegracht.

Dit bolwerk is er rond 1630 gekomen, en is weer afgebroken bij de volgende vergroting van de stad, zo'n dertig jaar later.

Ten noorden van de huidige Leidsegracht liep tussen 1612 en 1658 het gedeelte van de stadswal dat de nieuwe verdedigingswerken van de Jordaan aansloot bij de oude verdedigingswerken, die ter hoogte van de Herengracht lagen. Het tracé van de voormalige stadsgrens is nog goed te zien in het stratenplan: aan de loop van een aantal voormalige muurstraten ten noorden van de Leidsegracht. De Tweede Passeerdersdwarsstraat, de Raamstraat en het Molenpad liepen tussen 1612 en 1663 achter de dwarsverbinding in de vestingwerken.

In 1663 werd de Leidsegracht aangelegd, waarbij de Lijnbaansgracht ter hoogte van de Passeerdersstraat iets werd verlegd.

De Tweede Passeerdersdwarsstraat laat de oude loop van de Lijnbaansgracht zien.

De geïsoleerde ligging van de Jordaan is niet alleen veroorzaakt doordat handhaving van de bestaande verkaveling de aansluiting van het stratenplan op omliggende stadsdelen onmogelijk maakte, maar ook door de structuur van de vestingwerken.

De Haarlemmerpoort, die in combinatie met een radiaalstraat en wagenplein werd aangelegd, was de enige doorlopende route in de westelijke stadsuitbreiding.

Later werd bij de Gietersstraat een poortje in de muur gebouwd ter ontsluiting van de houtzaagmolens buiten de muur.

Het Zaagmolenpoortje werd in 1650 aangevuld met de Raampoort, die aan de kop van de Bloemgracht werd aangelegd.

De beide poortjes kregen geen van beiden een echt poortgebouw.

De bouw van de Raampoort had tot gevolg dat de Nieuwe Leliestraat winkelfuncties aantrok, die typisch waren voor een stadsradiaal die een doorlopende route naar het buitengebied vormde. De Nieuwe Leliestraat werd de Kalverstraat van de Jordaan.

Deze functies verdwenen bij na de demping van de Rozengracht en de aanleg van de Raadhuisstraat, die de winkelfunctie overnam. In de bebouwing aan de Leliengracht is nog altijd een groot aandeel in onbruik geraakte winkelpuien te zien, terwijl de Rozengracht nog geen echte winkelstraat is, met een flink aandeel gesloten ondergevels.

De situatie buiten de oude vestingwerken, waar het bouwen buiten de stad een grote vlucht had genomen, moest bij de bouw van de nieuwe vesting tot iedere prijs worden voorkomen.

De voorstedelijke bebouwing was op een aantal plaatsen doorgedrongen tot het buitengebied van de nieuwe vestingwerken. De eigenaren van bouwwerken buiten de nieuwe vesting werd verplicht deze bebouwing af te breken en eventueel binnen de muren opnieuw op te bouwen. In een aantal gevallen hielp de stad hen met grond of geld.

---

*Structuur van het landschap.*

Een gedeelte van het stads- en godshuisland dat in de Jordaan lag is, vanaf 1613 verkaveld en uitgegeven aan de eigenaren van de grond die moest worden vergraven voor de aanleg van straten, grachten en vestingwerken.

Voor de rest van de nieuwe uitleg buiten de grachtengordel werden in de Vroedschap geen besluiten genomen. De grond in de Jordaan werd niet onteigend, maar het bestaande, iets uitwaaierende agrarische patroon van sloten, paden en kavels, dat ontstaan was bij de middeleeuwse veenontginningen tussen het IJ, de Amstel en de Kostverlorenvaart, bleef bestaan.

Een aantal sloten werd verbreed tot grachten, er werden nieuwe sloten gegraven en andere gedempt en er werd een aantal dwarsstraten geroid. De nieuwe verkaveling zat zo in elkaar dat woningen, boerderijen, tuinen en bedrijfjes zoveel mogelijk konden blijven waar ze zaten.

Zo ontstond een stadsdeel waarvan de openbare ruimte op geen enkele manier architectonisch werd vormgegeven. Er was geen centraal plein of gebouw. Zichtassen ontstonden als resultaat van onregelmatigheden in het stratenplan. De Jordaan bestaat uit een relatief homogene structuur van bouwblokken, grachten en straten, met als enige uitzondering het Noorderkerksplein, waarvan de vorm is ontstaan door twee bouwblokken weg te laten.

De ligging van het monumentale kerkgebouw op het plein is tekenend voor het niet vormgeven van de openbare ruimte door middel van de architectuur: vanuit de zichtassen uit de Jordaan – de Boomstraat en de Lindenstraat – is de kerk niet zichtbaar. De oriëntatie van het gebouw valt nergens samen met de zichtlijnen over de straten. Ook is geen enkele poging gedaan om het contrast tussen de structuur van de grachtengordel en die van de Jordaan te verzachten door middel van de vorm van het plein en de situering van het gebouw.

Latere ingrepen in de Jordaan waren over het algemeen gericht op verbetering van de woontechnische en bouwkundige kwaliteiten van de bebouwing. De structuur van straten zoals die in de zeventiende eeuw ontstond, is nagenoeg ongewijzigd. Wel is de inpandige bebouwing in de loop der eeuwen een bron van zorg geweest, vanuit het oogpunt van openbare orde en later volksgezondheid. Vooral tussen de Lindengracht en de Goudsbloemgracht (Willemsstraat) lag veel prestedelijke bebouwing. De grond in dit gebied was eigendom van particulieren, en het gebied lag vlak bij de Haarlemmerpoort. Aangenomen wordt dat de Goudsbloemgracht vanwege de aanwezigheid van de vele gebouwen niet breder kon worden dan ongeveer de helft van de standaardmaat van de Jordaangrachten. Ook ontbraken hier kademuren en beschoeiing. Beelden van de Goudsbloemgracht laten een modderpoel met ongeregelde, vervallen gebouwtjes zien.

Aan de Goudsbloemgracht lag meer dan twee derde deel van de woningen op de binnenterreinen.

*Onteigening.*

De eigenaren van de grond die door de uitleg binnen de stad kwam te liggen, moesten aan de stad een melioratieheffing betalen over de waarde-vermeerdering van de grond, die ze als weiland hadden gekocht en die nu binnen de stad was komen te liggen.

Als het desbetreffende perceel ongemoeid werd gelaten, moest de heffing zonder meer worden betaald. Als het erf, of de bebouwing daarop, moest worden verplaatst, werd de heffing verlaagd. Als een huis vanwege de stadsaanleg moest worden verplaatst, werd geen melioratie gevraagd. Veel van de eigenaren van een klein perceel buiten de stad waren niet in staat om de heffing te betalen. De heffing kon vele malen de waarde van het erf vóór stadsuitbreiding bedragen. Op een groot aantal koopakten van grond en huizen in de Jordaan werd in de jaren na de uitleg de bepaling opgenomen dat de koper de melioratieheffing moest voldoen (Jansen 1960).

Als een erf toch moest worden onteigend, omdat anders de rooiing van straten, grachten of vestingwerken niet mogelijk was, werd de eigenaar een nieuw perceel aangeboden op het "Stadts ende Godshuysland". Deze grond was eigendom van de vele kloosters geweest, en in 1578 in beslag genomen door de stad.

Een deel van deze grond werd door de stad geschonken aan liefdadige instellingen.

De gronden rondom het Kartuizerklooster waren toegevallen aan het Burgerweeshuis.

Dit was ongeveer het gebied tussen de Anjeliërsgracht en de Goudsbloemstraat.

De erven aan de Goudsbloemstraat, de Lindengracht, de Lindenstraat, de Boomstraat, de Noordermarkt, en de noordzijde van de Anjeliërsgracht en die aan de dwarsstraten in dit gebied zijn door de stad uitgegeven.

Deze straten zijn dan ook vrijwel zeker door de stad gerooid.

*Straten en grachten.*

De nieuwe stadswijk werd op regelmatige afstand doorsneden door elf grachten en veertien straten. Deze zijn te herleiden tot de structuur van het polderlandschap van het voormalige buitengebied. De poldersloten lagen schuin ten opzichte van de Amstel, en waaierden iets uit, waardoor ze niet helemaal parallel liepen. Ook de breedte van de straten hangt samen met de polderstructuur: er zijn overal kleine verschillen in de breedtemaat. De meeste grachten zijn ontstaan door het verbreden van een sloot. Sommige sloten hoefden nauwelijks te worden verbreed.

De Anjeliërsgracht (Westerstraat) liep over de sloot die de begrenzing vormde van het Kartuizerklooster.

---

De Jordaan is niet, zoals het grachtengebied, in één keer en volgens plan geroid, maar de straten en grachten zijn los van elkaar aangelegd. Dit wil niet zeggen dat er geen samenhang in de stedenbouwkundige structuur zit: alleen al de regelmatige afstanden tussen straten en grachten laten zien dat er een model achter zat.

Dit model was in de Jordaan eerder praktisch dan formeel van aard. Eén van de uitgangspunten was de zo regelmatig mogelijke vorm van de bouwblokken. Vanuit het oogpunt van een zo economisch mogelijke verkaveling was een rechthoekig bouwblok te prefereren. Daarom liggen de dwarsstraten min of meer parallel, in zeven rijen, op regelmatige afstand van elkaar. Een deel van de dwarsstraten is door de stad geroid, maar het zou kunnen zijn dat een aantal ervan is ontstaan door de transformatie van oude paden tot stadsstraten. Ook zou uit de verlenging van de door de stad gerooide straten een deel van de continuïteit van de dwarsstraten verklaard kunnen worden. Niet alleen de stad, maar ook (groepen) particuliere eigenaren lieten straten rooien. De regelmatige afstanden doen vermoeden dat er een regel bestond die een maximale afstand tussen twee dwarsstraten voorschreef, maar hier is niets over bekend.

Dit is waarschijnlijk ook de reden waarom alle dwarsstraten, behalve de Tichelstraat, één of twee bouwblokken voor de Lijnbaansgracht ophouden. Als de dwarsstraten door zouden lopen, zouden tegen de Lijnbaansgracht kleine, driehoekige bouwblokken ontstaan, die moeilijk te verkavelen waren. Aan het einde van de Tichelstraat is wel een dergelijk bouwblok ontstaan.

Bij de rooiing van straten kwam het voor dat bestaande huizen, die door de stadsuitbreiding binnen de stad kwamen te liggen, buiten de rooilijn kwamen te liggen.

Bij de verkoop van grond werd dan ook wel als voorwaarde gesteld dat het deze huizen binnen een bepaalde termijn moesten worden verplaatst, zodat ze in de rooilijn kwamen te liggen.

De langsstraten werden over het algemeen aangelegd door het dempen van een sloot, waardoor het naast de sloot gelegen pad werd verbreed. De langsstraten lopen bijna allemaal van de Prinsengracht naar de Lijnbaansgracht. Waar dat niet het geval is, is dat veroorzaakt door een onregelmatigheid in de verkavelingsstructuur. Het terrein van het Kartuizerklooster is zo'n onregelmatigheid. Het werd in 1396 gebouwd. De resten van het klooster werden in het begin van de zeventiende eeuw ingericht als kerkhof voor de bevolking buiten de stadsmuren.

Het gehele complex werd opgenomen in de stad, en bepaalde de stedenbouwkundige structuur van zijn omgeving.

De Lindenstraat en de Boomstraat liepen uit op het kloostercomplex, waardoor ze niet rechtdoor konden worden getrokken naar de Lijnbaansgracht. De niet geheel parallel lopende Kartuizerstraat en de Gieterstraat zijn waarschijnlijk aangelegd op een bestaand pad over het kloosterterrein. Tussen de Lindenstraat en de Boomstraat werden een kerk en kerkhof gepland. De beide

straten komen uit op de uitsparing waar in de jaren 1620-1623 de Noorderkerk werd gebouwd.

Ook de Oude Looiersstraat loopt niet door tot aan de Lijnbaansgracht. Dit heeft te maken met de toewijzing van het terrein tussen de Lijnbaansgracht en de Tweede Looiersdwarsstraat aan de leerbewerkingsindustrie. De kavels richtten zich op de Lijnbaansgracht en de Tweede Looiersdwarsstraat. In het midden werd een grachtje aangelegd, op de plaats waar nu de Derde Looiersdwarsstraat ligt. Het verdween in 1898.

Ook de Lijnbaansstraat was vroeger een grachtje (de Stinksloot of Elandsstinksloot).

Het werd in 1615 gegraven voor de zeemtouwers die er hun bedrijven hadden. Het liep dood in het bouwblok. De beide grachtjes werden voornamelijk gebruikt voor het lozen van afvalwater door de bedrijven die eraan lagen. Een derde grachtje dat ten behoeve van de bedrijvigheid ter plaatse werd aangelegd, lag op de plaats van de slootstraat. Het werd in 1630 gegraven ten behoeve van de Stadstimmertuin die er was gevestigd. In 1650 verdween de Stadstimmertuin, en werd het grachtje gedempt.

Ten noorden van de Palmgracht is het systeem van langs- en dwarsstraten losgelaten in verband met de driehoekige vorm van het gebied. Het gebied stond lange tijd onder water vanwege een doorbraak in de IJ-dijk: het werd de Nieuwe Braak genoemd. Pas in 1647 werd de grond door de stad verkocht, verkaveld en bebouwd.

Het feit het noordelijke deel van de Jordaan pas 40 jaar na de uitleg werd bebouwd, kan te maken hebben met de terreingesteldheid, maar ook met een conflict over de eigendom van de grond.

De curieus gevormde Driehoekstraat werd de voornaamste ontsluiting van dit zeer geïsoleerd gelegen deel van de stad. Aan de Brouwersgracht, hoek Lijnbaansgracht, werd door de stad een aantal pakhuizen gebouwd.

Door de stedenbouwkundige structuur waren de erven vrij klein en onregelmatig van vorm. Waar mogelijk, zijn ze georiënteerd op de Brouwersgracht, de gracht met de meeste status. Kavels aan de gracht brachten meer op dan in de straten, en in het noorden van de Jordaan waren de erven aan de Brouwersgracht het duurst. Dit verklaart het feit dat de Driehoeksstraat haaks op de Brouwersgracht staat.

De erven aan de Kleine Palmstraat waren het goedkoopst.

De grachten kregen een sterk wisselend karakter: een aantal grachten was ingericht als relatief luxueuze woongracht, een aantal hadden niet meer dan een houten beschoeiing, de kleinste waren niet meer dan stinkende moddersloten. In het begin van de zeventiende eeuw waren vooral de Bloemgracht, de Lauriergracht en de Rozengracht aanzienlijke grachten, die zich in status konden meten met de Prinsengracht. De afwisseling van straten en grachten is vrij regelmatig. Tussen twee grachten lopen een, twee of (in één geval) drie straten. De afstanden tussen grachten en straten zijn grotendeels bepaald door de structuur van het polderlandschap.

---

In de Jordaan had het polderlandschap grote invloed op de structuur van de stad. Bij de aanleg van de grachtengordel werd gekozen voor een nieuwe stedenbouwkundige structuur, die niet was afgeleid van het landschap. In de Haarlemmerbuurt en de westelijke eilanden werden weer andere verkavelings-systemen gehanteerd. Zo ontstond een stadsuitbreiding die uit totaal verschillende en bijna nergens op elkaar aansluitende deelstructuren bestaat. De grachtengordel, de Jordaan, de Haarlemmerbuurt en de westelijke eilanden zijn de gelijktijdig aangelegde onderdelen van deze lappendeken.

Door de moeizame verbindingen met de rest van de stad is de Jordaan een afgescheiden, op zichzelf staand gebied. Pas na de aanleg van de negentiende-eeuwse wijken rondom het centrum kwam de Jordaan echt in de binnenstad te liggen. De aanleg van de Raadhuisstraat en de demping van de Rozengracht zorgden voor de eerste en enige doorlopende verbinding van de binnenstad met West door de Jordaan. Tot die tijd waren grote delen van de buurt te zien als verre uithoeken van de stad. Ook aan de bebouwing van de Rozengracht is goed te zien dat deze gracht in hiërarchie niet belangrijker was dan de andere, zoals dat nu het geval is.

#### *Structuur van het bouwblok.*

In de Jordaan waren grote delen van de grond particulier eigendom, die voor de stadsuitleg in gebruik was voor allerlei functies, zoals wonen, bedrijvigheid en tuinen. Deze gedeelten zijn nooit herverkaveld. De versnipperde eigendoms-structuur van de grond en de gebouwen in de Jordaan is door de eeuwen heen blijven bestaan. Op plaatsen waar later geen stadsvernieuwing heeft plaatsgevonden, is nog altijd het overgrote deel van de panden in de Jordaan in handen van kleine verhuurders. In 1978 was meer dan een derde van de panden in bezit van een huiseigenaar die slechts een pand bezat, meer dan tweederde in handen van mensen die vier of minder panden hadden.

In tegenstelling tot de grachtengordel, waar de bebouwing aan de randen van de bouwblokken staat, werd in de Jordaan de verspreide prestedelijke bebouwing in ieder geval gedeeltelijk gehandhaafd. Dit leidde vanaf de stadsuitleg tot de aanwezigheid van gebouwen op de binnenterreinen: structuren in de inpandige bebouwing die teruggaan op de periode van voor 1613. Deels is deze bebouwing het gevolg geweest van het versnipperd grondeigendom, waardoor sommige percelen uitsluitend bereikbaar waren via andere. Grote delen van deze gedeeltelijk prestedelijke bebouwing van de Jordaan zijn nog lange tijd na de uitleg van hout geweest.

De bouwblokken in de grachtengordel hadden een harde, stenen buitenkant en een groene kern. Deze vorm werd aangemoedigd en waar nodig opgelegd door de regelgeving van het stadsbestuur. In de Jordaan werd de bebouwing niet gebonden aan regels. De meeste bouwblokken hadden geen groene binnenterreinen.

De meeste binnenterreinen in de Jordaan werden volgebouwd.

Door de aanwezigheid van vele bedrijven en bedrijfjes was de behoefte aan werk- en opslagruimte groot. Vanaf de negentiende eeuw groeide de bevolking spectaculair door de (verlate) industriële revolutie, maar al in de achttiende eeuw werden in een aantal bouwblokken in de Jordaan onwaarschijnlijke bevolkingsdichtheden bereikt, waarbij op veel plaatsen de honderd procent bebouwing van de binnenterreinen werd benaderd. De gevelwanden in de Jordaan werden dan ook doorsneden door veel stegen en gangen die de binnenterreinen ontsloten.

Dit betekende dat de doordringbaarheid van het bouwblok, ondanks de hoge dichtheden, relatief groot was. Ook werden veel huizen in kleinere eenheden opgedeeld. Die delen werden apart verhuurd. Zo konden per pand tientallen, soms honderden mensen onderdak krijgen. De inpandige bebouwing in de Jordaan was mede een gevolg van het versnipperde grondeigendom: grote delen van de bebouwing die buiten de stad lag werd gehandhaafd. Vaak kwam deze bebouwing in het midden van een bouwblok te liggen.

De eigenaren van gebouwen en percelen kregen in zo'n geval na de stadsuitleg het recht van overpad. De doorgang naar het midden van het bouwblok mocht niet worden dichtgebouwd: de eigenaren van de percelen aan de randen van het bouwblok werden verplicht om een ontsluitingsweg naar de inpandige bebouwing aan te leggen. Dat kon een steeg zijn, maar de eigenaar van de grond aan de rand van het blok had meestal het recht om de steeg te overbouwen. Zo ontstonden de voor de Jordaan karakteristieke gangen.

Deze stegen en gangen werden onderhouden door de eigenaar van de grond waar de steeg lag en de gebruikers of bewoners van het binnenterrein. Zo ontstonden complexe juridische en stedenbouwkundige situaties en diffuse gevelwanden, niet alleen in de gehandhaafde pre-stedelijke structuur, maar ook aan nieuw gerooide straten en grachten.

De kavelbreedte is in de Jordaan over het algemeen klein. De meeste door de stad uitgegeven kavels waren 20 voet (ca 5,6 meter) breed. Vaak werden de kavels bebouwd met meerdere huizen. Een vaak voorkomend verschijnsel is het bebouwen van twee kavels met drie huizen, zodat de gevelbreedte rond 4 meter kwam te liggen. Langs de grachten waren de percelen vaak dieper, zodat een huis met bijbebouwing mogelijk was. De status van de grachten ten opzichte van de straten is af te lezen uit de verkaveling.

Voor de Lauriergracht, de Rozengracht en de Bloemgracht stonden vrij hoog in aanzien, en in status vergelijkbaar met de Prinsengracht.

De blokken in de Jordaan zijn niet alleen voller, maar ook minder diep dan die in de grachtengordel. Het gebrek aan ruimte, veroorzaakt door de krappe blokmaat, werd vanaf de achttiende eeuw op veel plaatsen ondervangen door hogere bouw. Het valt op dat de bebouwing in de Jordaan nog altijd relatief hoger is dan in bijvoorbeeld de Leidse- en Weteringbuurt, de qua schaal, locatie en functies vergelijkbare buurt uit de latere stadsuitbreiding.

---

De bouwblokken in de Jordaan waren vlak na de stadsuitleg vooral aan de randen bebouwd. In de loop van de tijd werden ze geheel gevuld met inpandige bebouwing.

De stadsvernieuwing draaide dit proces terug: de bebouwing op de binnenterreinen verdween om plaats te maken voor tuinen en erven.

#### *Hofjes.*

Een andere, meer gestructureerde bouwvorm voor het binnenterrein, waarmee hoge dichtheden kunnen worden bereikt, is het hofje. Vanaf de uitleg in 1612 tot aan de jaren dertig van deze eeuw werden hofjes gebouwd, vooral in het gedeelte ten noorden van de Rozengracht, waar het wonen altijd al een sterke functie was.

Hofjes waren een duidelijk meer gereguleerde bouwvorm dan de meeste andere inpandige bebouwing, en vooral een collectieve, van de straat afgekeerde woonvorm. Over het algemeen werden ze gebouwd door liefdadigheidsinstellingen, met als doel om de zwakkere groepen in de samenleving te voorzien van menswaardige woonruimte.

Er zijn twee hoofdvormen te onderscheiden, een centrale structuur met een binnenplein waar de huizen omheen zijn gegroepeerd, en een meer lineaire vorm van een gang of binnenstraatje met aan een of beide kanten huizen. De hofjes variëren sterk in vorm en schaal: van minieme steegjes tot monumentale complexen.

#### *Bedrijvigheid.*

Alle bedrijvigheid die door middel van erfdienstbaarheden werd geweerd van de grachten, werd toegestaan in de Jordaan. Veel grond in de Jordaan werd dan ook ingenomen door bedrijven, vooral ten zuiden van de Rozengracht. Een deel van deze bedrijven zat er al voor de stadsuitleg, toen de grond nog buiten de muren lag. Door de aanleg van de grachten werd vervoer over water mogelijk, en de grondprijzen waren relatief laag. Na de stadsuitleg concentreerde zich in de Jordaan een groot deel van de vervuilende bedrijvigheid van de stad. Dit werd door het stadsbestuur gestimuleerd: in de grachtengordel was de uitoefening van een groot aantal beroepen en bedrijven niet toegestaan. Dit werd in de loop van de zeventiende eeuw (met de nodige moeite) geregeld via servituten op de erven. Dit betekende, dat alle lawaai en stank veroorzakende bedrijvigheid zich vestigde in de buitenste ring van de nieuwe stad. Bakkers, drukkers, lakenwevers en -ververs, tegel- en steenbakkers, geschuts- en klokgieters, huidenvetters, leerlooiers, passeerders (leerbewerkers), behangsel-fabrieken, papierverwerkende bedrijven en suikerraffinaderijen werden in de Jordaan gevestigd.

Door middel van het toelaten van bepaalde bedrijfstakken die elders werden verboden, werd door de stedelijke overheid een soort zonering aangebracht in

---

de bedrijvigheid van de Jordaan. De leerindustrie kreeg haar plaats rondom de Elandsgracht, de Looiersgracht en de Passeerdersgracht. Textielindustrie werden langs de Rozengracht, de Bloemgracht en de Bloemstraat en in het westelijk deel tussen Egelantiersgracht en Bloemgracht gevestigd. Rondom het voormalige Karthuizerklooster waren vooral pottenbakkerijen gevestigd. Ten zuiden van de Rozengracht is het bebouwingsbeeld vooral in de negentiende eeuw sterk gewijzigd. Dit had te maken met de bedrijvigheid. De overgang naar een industriële productiewijze werd gemarkeerd door een sterke schaalvergroting in de bebouwing, vooral ten zuiden van de Rozengracht. Grote aantallen percelen werden samengevoegd, waarop voor de stad hoge, gesloten fabriekscomplexen verrezen. In een aantal straten is dit beeld nog nagenoeg ongewijzigd.

*Arbeiderswoningen in de Jordaan.*

In de vijftig jaar voorafgaand aan de Woningwet van 1901 is een aantal particuliere filantropische verenigingen actief geweest in het verbeteren van de woontoestanden in de Jordaan. De overbevolking van de buurt leidde in de negentiende eeuw tot wantoestanden: mensen woonden in vochtige, kleine krotten en kelders, op binnenterreinen aan nauwe gangen. Om medische en sociale redenen werden arbeiderswoningen in de Jordaan gebouwd. Niet alleen waren de woningen degelijk, droog en schoon, ook werden de bewoners voorzien van voldoende licht en lucht. Het gaat over het algemeen om ensembles van meerdere huizen tot hele bouwblokken.

De vormgeving van deze vroege verenigingsbouw valt op in het over het algemeen afwisselende straatbeeld: het is meestal rustig geornamenteerde baksteenbouw van drie lagen met kap. Een klein aantal architecten ontwierp veel van dergelijke complexen: H. Hana, B. de Greef, P.J. Hamer en J.H. Leliman. Incidenteel werden niet alleen nieuwe woningen gebouwd, maar werd ook een straat (gedeeltelijk) verbreed om de woningen van wat meer licht en buitenruimte te voorzien. Dit is bijvoorbeeld gebeurd in de Palmstraat.

Het eerste blok arbeiderswoningen werd in 1852/1853 in de Passeerdersdwarsstraat gebouwd in opdracht van de Vereeniging ten behoeve der Arbeidersklasse, de oudste woningbouwvereniging van Nederland.

Het bescheiden woonblokje werd ontworpen door architect Hendrik Hana. Twaalf verkrotte huizen, een gang en een aantal kelderwoningen verdwenen bij de bouw.

Er ontstonden op die manier niet alleen geschikte huizen, ook verdwenen de ergste rotte plekken uit de binnenstad. Vanaf 1854 werd aan de Palmgracht bij de Brouwersgracht een tweede blokje woningen gebouwd naar ontwerp van Hana.

*De Willemsstraat.*

Deze eerste verenigingsbouw in de Jordaan was nog vrij klein van schaal. Na de demping van de vervallen Goudsbloemgracht in 1856, mede op aandringen van de Vereeniging, werd de sanering op grotere schaal aangepakt: de gebouwen werden een voor een opgekocht. Door koop en grondruil kwamen grotere stukken grond in bezit van de Vereeniging, zodat de voor die tijd grootschalige nieuwbouw van de Willemsstraat kon worden neergezet. In 1860 werden de eerste woningen in de straat opgeleverd. Vijftien jaar later was het bouwblok tussen de Willemsstraat, de Lijnbaansgracht, de Palmstraat en de Palmdwarsstraat voor tachtig procent gesaneerd door de Vereeniging. Hierbij werd de structuur van het bouwblok aangepast aan woontechnische eisen; alle bebouwing op de binnenterreinen verdween.

De Goudsbloemgracht werd als eerste gedempt in 1856. Vijf jaar later volgde de Anjeliërsgracht, de huidige Willemsstraat. Daarna duurde het een aantal jaren voordat de Palmgracht, de Lindengracht, de Elandsgracht en de Rozengracht werden gedempt, allemaal rond 1890.

Samen met woningbouw voor arbeiders vormden schoolgebouwen vanaf ongeveer 1850 een nieuw onderdeel van het stadsbeeld. In de Jordaan werden tientallen scholen gebouwd. Door hun grote schaal en soms opvallende architectuur zijn de scholen een sterk beeldbepalend element. Op sommige plaatsen vallen scholen op door hun situering in de stedenbouwkundige structuur: ze werden vaak uit de rooilijn gelegd, zodat een kleine pleinruimte ontstond.

*Concordia.*

Ondertussen was een aantal vooraanstaande Amsterdammers op eigen initiatief bezig met krotopruiing en het bouwen van arbeiderswoningen. C.P. van Eeghen kocht de hoek Elandsstraat/Lijnbaansgracht/Lijnbaansstraat en liet er in 1858 woningen bouwen naar ontwerp van 5.1, 2, e.

Mr 5.1, 2, e kocht en saneerde de hoek Westerstraat/Lijnbaansgracht en een aantal panden tussen Westerstraat en Anjeliërsstraat. Al deze panden werden in 1864 ondergebracht in de Bouwmaatschappij Concordia NV.

Tussen de Elandsstraat en de Lijnbaansstraat werd het woningbestand van in 1858-1860 Concordia uitgebreid met vijf woonblokken van de hand van P.J. Hamer. Doordat er werd gekozen voor rug-aan-rugwoningen, ontstond een binnenplaats die sterk deed denken aan een ouder type woningen dat een filantropische oorsprong had: het hofje. Een in 1862 aan het eind van de Westerstraat gebouwd complex kwam eveneens in handen van Concordia.

De vereniging bouwde tussen de Westerstraat en de Anjeliërsstraat drie blokken met een wat monumentaler karakter.

In de jaren vijftig van de negentiende eeuw waren delen van de Jordaan onbebouwd: veel huizen waren gesloopt omdat de bevolking vanaf de Franse tijd kleiner was geworden.

Na 1850 begon de bevolking sterk te groeien. Vanaf 1870 werd het voor de verenigingen steeds lastiger om nieuwbouw in de Jordaan te realiseren. De krotopruijing was immers vooral mogelijk door de lage grondprijs in het relatief geïsoleerde en op de woningmarkt weinig gewilde stadsdeel. Door de bouw van nieuwe wijken en het bebouwen van de vestingzone kwam de Jordaan midden in de stad te liggen. Daardoor steeg de grondprijs. De grote saneringen door de verenigingen werden vrijwel allemaal gerealiseerd in de periode 1855-1880. Vooral de buitenrand, het westen van de Jordaan, was het gebied waar de sanering plaatsvond: hier waren de woontoestanden het ernstigst en de grondprijs het laagst.

Een later, grootschalig project is het complex van architect J.E. van der Pek aan de Lindengracht en de Goudsbloemstraat.

Hier werd een terrein aangekocht van 1806 vierkante meter, waarvan 1564 vierkante meter bebouwd was met 131 woningen.

Er waren honderd eenkamerwoningen, variërend in grootte van 6,6 tot 26 vierkante meter. 103 woningen waren bewoond door in totaal 438 mensen. De Bouwonderneming Jordaan heeft hier in 1896 59 éénkamer- en 32 tweekamerwoningen laten bouwen.

De 92 gezinnen die er werden ondergebracht, waren slechts voor tien procent afkomstig uit de oude bevolking van het bouwblok.

De toestand van de woningen werd sterk verbeterd, maar de huur steeg navenant.

Met de bouw van de arbeiderswoningen veranderde niet alleen de gebouwde, maar ook de sociale structuur van de wijk sterk.

#### *De transformatie van de vestingzone.*

In 1825 kreeg de Amsterdamsche Pijpgaz Compagnie toestemming tot het bouwen van een gasfabriek op het bolwerk "Nieuwkerk" bij de kop van de Elandsstraat. Dat geeft het beginpunt aan van de functieverandering van de verdedigingswerken. Die kwamen in de negentiende eeuw in een staat van toenemend verval. Vanaf de jaren veertig, dus vóór de Vestingwet, werden de wallen gesloopt en werden grote delen van de vestinggracht rechtgetrokken. Het gebruik van de Singelgrachtzone weerspiegelde de functies die binnen de ring in de stad aanwezig waren. In het gedeelte ten noorden van de Rozengracht, waar de Marnixstraat aan twee zijden bebouwd is, lag en ligt het accent sterk op het wonen, ten zuiden van de Rozengracht werd vooral grootschalige bedrijvigheid gevestigd. Dit is nog altijd te zien: ten noorden van de Rozengracht wordt het beeld bepaald door gesloten straatwanden, waar de woonfunctie overheerst. Aan de andere kant van de Rozengracht lijkt deze morfologie te verwateren: er staat nog één gesloten bouwblok en ten zuiden

daarvan een aantal losse huizenblokjes, die niet echt een straatwand vormen. Het gedeelte tussen de Rozenstraat en de Passeerdersgracht heeft alleen vrijstaande gebouwen in een grote open ruimte.

Na de sloop van de vestingwerken werden aan weerszijden van de Marnixstraat grote stukken grond uitgegeven aan de in 1875 opgerichte Amsterdamse Vereniging tot het bouwen van Arbeiderswoningen. Er werden grote aantallen rug-aan-rug-alkoofwoningen van één kamer gebouwd. Tussen 1875 en 1878 werden de bolwerken tussen de Lindengracht en de Bloemgracht gesloopt om plaats te maken voor woningbouw. Langs de rechtgetrokken Singelgracht werd een kade aangelegd.

De breedte van de Marnixstraat werd bepaald op twintig meter; voor die tijd een riant maat. Daarmee werd het veruit de breedste straat in de wijde omgeving, vergelijkbaar in schaal met de pas gedempte grachten. In vergelijking met de woningtoestanden in de Jordaan verrezen aan de Marnixstraat woningen die ruim voorzien waren van licht en lucht.

De stedenbouwkundige structuur heeft zijn sterk lineaire karakter uit de tijd van de lijnbanen behouden: het is een stadsgrens, in de lengte verdeeld in een aantal onderdelen: de Lijnbaansgracht, de Marnixstraat en de Singelgracht.

De transformatie van de vestingwerken heeft niet geleid tot nieuwe stedenbouwkundige verbanden tussen de Jordaan, de Singelgrachtzone en het buitengebied, dat in dezelfde tijd tot ontwikkeling kwam.

De barrièrewerking van de vestingzone werd door deze ontwikkelingen verder vastgelegd.

#### *De jaren dertig.*

Vanaf 1915 speelt de gemeente een rol in de vernieuwing van de Jordaan. In dat jaar wordt Arie Keppler directeur van de Gemeentelijke Woningdienst en in 1920 verschijnt het technische woningonderzoek en systematische perceelsbeschrijving van de Jordaan, eind jaren twintig gevolgd door het eerste saneringsplan.

Het werd niet in de Gemeenteraad behandeld. Er zouden nog vele volgen.

In de jaren dertig verscheen op veel plaatsen nieuwbouw in de Jordaan.

Door de lage prijs van nieuwbouw verscheen op veel plaatsen particuliere woningbouw voor de markt.

Over het algemeen zijn het kleinschalige projecten, op de bestaande perceelstructuur en uitgevoerd in een traditionele, maar eigentijdse architectuur. De panden zijn vaak behoorlijk hoger dan die in de omgeving. Langs de Lijnbaansgracht en de Palmgracht verschijnen in de jaren dertig grotere blokken woningbouw. Op deze plaatsen komt een einde aan de afwisseling van kleine panden. De stedenbouwkundige structuur verandert niet wezenlijk, alleen verdwijnt vaak de inpandige bebouwing. Het aantal woningen in de Jordaan daalt sterk in de jaren twintig en dertig, niet alleen door sloop/nieuwbouw, maar ook door een sterke uitbreiding van de bedrijvigheid in de buurt.

*Wederopbouw.*

Tijdens de Tweede Wereldoorlog waren veel panden gesloopt. In 1950 werden door de afdeling Stadsontwikkeling (SO) nieuwe plannen ontwikkeld en werd een besluit genomen om voor de Jordaan een wederopbouwplan te maken.

Startpunt was een nieuw technisch woningonderzoek. Er werden verschillende ontwerpen gemaakt, maar geen ervan werd goedgekeurd. Driemaal liep de tweejaarlijkse termijn af, en er was in 1956 nog altijd geen goedgekeurd ontwerp. In deze zes jaar kon in de Jordaan vrijwel niet worden gebouwd, omdat voor wederopbouw een bevrozing van de structuur van een wijk gebruikelijk was.

Bij een radicale wijziging van de stedenbouwkundige structuur zou nieuwbouw, die in de bestaande rooilijnen stond, wel eens in de weg kunnen staan. En alle plannen stonden, in het tijdperk van de functionalistische stedenbouw, voor een wijziging van de structuur van de Jordaan, zodat plaats werd gemaakt voor licht, lucht, ruimte en auto's. In de plannen werd de stedenbouwkundige structuur gewijzigd door verkeersdoorbraken en de toevoeging van openbare ruimte in de vorm van nieuwe pleinen. In 1958 werd besloten eerst een verkeersplan te maken, en pas daarna een begin te maken met de sanering. Ondertussen ging het verval van de bebouwing en de verpaupering van de bevolking door.

In 1962 werd opnieuw begonnen aan een saneringsplan. De Ambtelijke Werkgroep Jordaan, die het plan maakte, wilde de Rozengracht verhogen en kruisingsvrij maken, en de cityvorming aanmoedigen door het toestaan van spectaculaire kantoorontwikkeling.

De woonfunctie kwam onder zware druk te staan.

In 1964 wilde de gemeente de gehele Jordaan slopen. In datzelfde jaar kwam de Jordaan onder de bevrozingsverordening te vallen.

Dat was een aangescherpte variant van de eerdere voorbereidingsbesluiten: nieuwbouw werd onmogelijk voor een termijn van maximaal vijf jaar. Er verschenen nog twee schetsplannen voor de sanering, maar er gebeurde niets. Tussen 1950 en 1970, twee decennia lang, heeft de gemeente investeringen in de Jordaan onmogelijk gemaakt.

*Stadsvernieuwing.*

Rond 1970 wakkeren de eerste actiegroepen het verzet in de buurt tegen het functionalistische denken van Stadsontwikkeling sterk aan. Een voorstel van Stadsontwikkeling om te komen tot een nieuw bestemmingsplan stuitte op een muur van verzet. De inspraak liet niets heel van het saneringsplan. In 1972 werd uiteindelijk een conserverend bestemmingsplan vastgesteld, dat de basis zou vormen voor de stadsvernieuwing, die in de jaren tachtig goed op gang kwam: grote aantallen nieuwe sociale huurwoningen werden gebouwd op het

bestaande stratenplan. Vooral tussen de Lindengracht en de Egelantiersgracht verdween de oudbouw van de Jordaan om plaats te maken voor grote blokken stadsvernieuwing. Grote aantallen percelen werden samengevoegd om enigszins betaalbaar te kunnen bouwen.

In de stadsvernieuwing lag het accent op de productie van veel betaalbare en woontechnisch goede woningen.

Over het algemeen is de architectuur van de stadsvernieuwing weinig inspirerend te noemen. Dit komt ten dele door het architectonisch ontwerp en het gebrek aan aandacht voor de detaillering, maar ook door stedenbouwkundige wijzigingen op de schaal van de woning, zoals het verdwijnen van de parcellering en de woningontsluiting, en dus van de ritmiek in de gevelwanden. Vooral op de hoeken van de straten en in de zichtassen leidde de stadsvernieuwing bijna altijd tot een verstoring van het stadsbeeld. In de langstraten, waar de meeste stadsvernieuwing plaatsvond, is de nieuwbouw meestal minder storend, omdat de zichtbaarheid van de gevels veel minder is: ze zijn alleen onder een scherpe hoek te overzien. Het proces van stadsvernieuwing zorgde ervoor dat de binnenterreinen er weer bijliggen, zoals op de kaarten uit de zeventiende eeuw: als onbebouwde ruimte voor de bewoners.

Verder vond de stadsvernieuwing voor het overgrote deel plaats binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur van straten, dwarsstraten en grachten.

Een klein aantal straten en een groot aantal stegen en gangen is bij de stadsvernieuwing verdwenen.

#### *Literatuur.*

- Bakker, B., "De stadsuitleg van 1610 en het ideaal van de 'volcomen stad': Meesterplan of mythe?", in: *Jaarboek Amstelodamum* 87, Amsterdam 1995.  
 5.1, 2, e; W.F., "Nieuw werk in de oude Jordaan", in: *Jaarboek Amstelodamum* 62 (1975), blz. 97-120.
- Hoeven, C. van der, en Louwe, J., "Amsterdam als stedelijk bouwwerk", Nijmegen 1985.
- Jansen, L., "De derde vergroting van Amsterdam", in: *Jaarboek Amstelodamum*, no. 52, Amsterdam 1960, p. 42-89.
- Rossem, V. van, "Een oude wijk als nieuw ontwerpprobleem", in: Spies, P. (red.), *De Jordaan gaat nooit verloren*, Amsterdam 1997.
- Schade, C., "Woningbouw voor arbeiders in het 19de-eeuwse Amsterdam", Amsterdam 1980.
- Taverne, E.R.M., "In 't land van belofte: in de nieuwe stad", Maarssen 1978.
- Zantkuijl, H.J., "Ontstaan en groei van de Jordaan", in: *De glorie van Amsterdam*, Amsterdam 1975.

## 2.2.2. *Bestaande situatie.*

### 2.2.2.1 *deelgebieden.*

Op basis van de ruimtelijke structuur van het plangebied is een onderscheid aan te brengen tussen de 17de-eeuwse Jordaan en de 19de-eeuwse Marnixstrook.

#### Jordaan.

Essentieel voor de structuur van de Jordaan is het behoud van het patroon van de polderverkaveling. Deze wijkt af van de concentrisch aangelegde grachtengordels.

Een direct gevolg hiervan was dat de Jordaan altijd een wat geïsoleerde wijk is geweest, ook omdat de straten en grachten niet direct aansloten op die in de rest van de stad.

De Jordaan is introvert in zijn stedelijke structuur.

#### Marnixstrook.

De Marnixstrook is ruimtelijk en functioneel onderdeel van de Singelgrachtzone. Deze vormt de overgang tussen de 17de- en 19de-eeuwse stadsdelen. De hoofdstructuur van de Marnixstrook is noord-zuid georiënteerd. De voormalige vestinggordel heeft een eigen stedenbouwkundige structuur, opgebouwd uit een middenweg (Marnixstraat) met aan weerszijden bebouwingsranden (met uitzondering van het gebied tussen Rozengracht en Raamstraat). Kenmerkend is het historisch bepaalde contrast in verkavelingsstructuur aan weerszijden van de Marnixstraat. De uniformiteit van de straatwanden en het contrast in verkavelingsstructuur tussen oost- en westzijde zijn hier beeldbepalend.

#### Karakteristieken.

Het plangebied onderscheidt zich ten opzichte van andere delen van de binnenstad op grond van de volgende kenmerken:

- zowel de Jordaan als de Marnixstrook kennen hun eigen verkavelingsstructuur; de Jordaan is gebouwd op het grondpatroon van de oude polderverkaveling; de Marnixstrook is gebouwd op de voormalige vestingwal; dit zorgt voor een relatief geïsoleerde ligging en een duidelijk eigen structuur;
- de Jordaan kent in vergelijking met andere wijken in de binnenstad een hoge bebouwingsdichtheid, veroorzaakt door een fijnmazig netwerk van relatief smalle straten en de aanwezigheid van veel bebouwde binnenterreinen;

- de Jordaan kent een perceelsgewijze bebouwing binnen gesloten bouwblokken; door de opbouw in smalle kavels heeft de Jordaan zijn typische kleinschaligheid gekregen. De Marnixstrook onderscheidt zich hiervan; grote gebouwen, ensembles van woonhuizen en grootschalige complexen sociale woningbouw en de relatief ruime maat van de onbebouwde ruimte geven het gebied een meer open karakter;
- de openbare ruimte in de Jordaan beperkt zich vrijwel geheel tot het stratenpatroon; in de Marnixstrook komen met name aan de Singelgracht grote open buitenruimten en groengebieden voor;
- de stadsvernieuwing heeft van de Jordaan meer een woonbuurt gemaakt.

#### 2.2.2.2. *structuurbepalende elementen.*

##### Hoofdontsluiting.

Het assenkruis Marnixstraat-Rozengracht vormt de hoofdontsluiting van het plangebied.

##### Randen.

De breedte van de grachten rondom het plangebied met de (verhoogde) bruggen maken dat het gebied duidelijk wordt begrensd.

##### Verkaveling.

De Jordaan is opgebouwd uit een fijnmazig stratenstelsel. Het dichte stedelijke weefsel heeft grote ruimtelijke kwaliteiten. De goed gedimensioneerde afwisseling tussen grotere en kleinere ruimten, het patroon van grachten en straten, geeft de wijk een zeer heldere structuur. Van noord naar zuid volgen grachten en langsstraten elkaar onregelmatig op; van oost naar west worden deze verbindingen op regelmatige afstand onderbroken door de dwarsstraten. De (voormalige) grachten geven de hoofdstructuur van de Jordaan een oost-westoriëntatie. De grachten verdelen het smalle en langgerekte gebied in een vijftal 'eilanden'.

##### Bebouwing.

Het straatbeeld in de Jordaan wordt gekenmerkt door bebouwing uit verschillende perioden. De wanden zijn over het algemeen gedifferentieerd en zowel verticaal als horizontaal geled. Door een relatief smalle perceelbreedte heeft de bebouwing een kleinschalig karakter. Hoogteaccenten komen in de wijk nauwelijks voor. Wel is sprake van architectonische verbijzonderingen, bijvoorbeeld op hoeken van blokken en aan het einde van zichtassen, die de ruimtelijke kwaliteit van dit dichte stedelijke weefsel versterken.

De Marnixstraat is een 19de-eeuwse stadsstraat. De straatwand wordt niet bepaald door het individuele woonhuis maar door wooncomplexen en grootschalige voorzieningen.

#### Monumenten.

Van de meer dan 7000 beschermde monumenten in de Amsterdamse binnenstad bevinden zich er ruim 820 in dit bestemmingsplangebied.

De meeste monumenten bevinden zich in de Jordaan ten noorden van de Elandsstraat. Ten zuiden daarvan liggen de monumenten met name langs de grachten.

Van de 19de-eeuwse bebouwing aan de Marnixstrook zijn vooralsnog slechts een aantal panden op de gemeentelijke monumentenlijst opgenomen.

#### Openbare ruimte.

De openbare ruimte in de Jordaan beperkt zich vrijwel geheel tot het stratenpatroon; in de Marnixstrook komen met name aan de Singelgrachtzijde grote open buitenruimten dan wel groengebieden voor.

#### 2.2.2.3. ruimtelijke structuur.

##### *Binnenring.*

Centraal element van de voormalige vestinggordel is de Marnixstraat, een lange en relatief brede weg met een overheersende verkeersfunctie. De straat is ten noorden van de Rozengracht aan twee zijden bebouwd. Door de veelal aaneengesloten sobere bebouwing heeft de straat hier een continu karakter met weinig variatie in het gevelvlak. Het Eerste en Tweede Marnixplantsoen en het Marnixplein zijn ruimtelijk belangrijke onderbrekingen van de lange rechte wanden.

Ten zuiden van de Rozengracht is de strook langs de Lijnbaansgracht (die hier breder is) bij de verkeersfunctie gevoegd. Karakteristiek is hier de opbouw van de wand uit grote vrijstaande volumes. De halvemaanvorm van de binnenstad maakt dat de Jordaan in dit deel van de Marnixstraat versmalt. Grachten en langsstraten zijn korter en daarmee ook de afstand van de rand van de binnenstad naar het stadshart.

De knik ter plaatse van de Rozengracht heeft tot gevolg dat grachten en langsstraten ten zuiden van de Rozengracht van de Jordaan loodrecht op de Marnixstraat liggen, waardoor directe zichtlijnen en verbindingen tussen de binnenstad en Oud-West zijn ontstaan.

---

**(Voormalige) grachten.**

Aan de randen van de Jordaan zijn de bredere grachten duidelijke begrenzingen.

De Brouwersgracht en de Prinsengracht hebben een profielbreedte van 44 meter en een grachtbreedte van 25 meter. De Leidsegracht is aangelegd met een profielbreedte van 35 meter en een grachtbreedte van 16 meter. Ter plaatse van de Lijnbaansgracht wisselt het profiel ten zuiden van de Bloemgracht van 13 naar 18 meter. De binnengrachten hebben een grachtbreedte van 12 meter.

Een aantal grachten is uit hygiënisch oogpunt en/of verkeersoverwegingen gedempt. Na de demping ontstond een nieuw gebruik van deze openbare ruimte. Het profiel van de gracht wijzigt in een brede straat. In de Jordaan zijn de voormalige grachten met uitzondering van de Rozengracht echter in de typologie van een middendeel met daarlangs twee straten nog herkenbaar. De bomerij aan weerszijden van het middendeel is behouden gebleven of opnieuw aangeplant. Waar vroeger boten afmeerden, staan nu geparkeerde auto's. De "doorvaart" is echter veelal verdwenen. Uitzonderingen zijn de Lindengracht en de Westerstraat waar op marktdagen het midden van de "gracht" als doorloop dient en de Palmgracht, waar het middendeel als speelplaats is ingericht.

Het profiel van de Rozengracht is met een wegbreedte van 19 meter aangepast aan de zware verkeersfunctie. Vanwege deze functie en het feit dat de dwarsstraten niet overal in elkaars verlengde liggen, is de Rozengracht een ruimtescheidend element in de wijk. Verbindende elementen zijn de randen: de Prinsengracht en de Lijnbaansgracht.

Vóór de verkeersdoorbraak Raadhuisstraat-Rozengracht verliep de hoofdontsluiting vanuit de binnenstad via de Dam, de Leliegracht en de Bloemgracht. In die tijd was de Nieuwe Leliestraat een belangrijke winkelstraat.

Na de doorbraak werd de Rozengracht een belangrijke route naar het centrum met een verzorgende functie voor wijk en omgeving. De Nieuwe Leliestraat heeft haar voormalige functie als winkelstraat hierdoor verloren. Dit is overigens een algemeen gevolg van demping van grachten. De demping heeft een wijziging van de programmatische opbouw teweeg gebracht; de Westerstraat, de Rozengracht en de Elandsgracht hebben een winkelfunctie gekregen en uit achterliggende langsstraten zijn winkels en/of bedrijven verdwenen.

**Langs- en dwarsstraten.**

De Jordaan kent zogenaamde langsstraten, welke evenwijdig lopen aan de grachten, en haaks daarop dwarsstraten.

De profielopbouw van de straten in de Jordaan is eenvoudig en bestaat uit een weggedeelte geflankeerd door smalle trottoirs. Incidenteel is daarin een stoep

of trap gelegen, in het gebied binnen ongeveer 115 meter uit de gevel. De langsstraten hebben een breedte van gemiddeld 8 meter, terwijl het profiel van de dwarsstraten gemiddeld 6,5 meter breed is.

De dwarsstraten doorsnijden de langgerekte bouwblokken op regelmatige afstand. Deze straten eindigen vrijwel zonder uitzondering binnen de wijk en zijn belangrijke verbindingen op buurniveau. In de dwarsstraten is het typische kleinschalige en intieme karakter van de Jordaan met kleine winkels, cafés en restaurants het sterkst aanwezig.

De dwarsstraten zijn vooral ingericht voor langzaam verkeer, hetgeen samengaat met de aanliggende publieksfuncties.

Vooraf op de hoeken van de kruispunten tussen de dwarsstraten werden winkels gevestigd. Daar de onderlinge afstand tussen de kruispunten klein was, groeiden de winkels naar elkaar toe en werden dwarsstraten merendeels winkelstraten.

De langsstraten verschillen zowel functioneel als ruimtelijk van de dwarsstraten. Door de lengte en het profiel van deze straten en het ontbreken van winkels en/of bedrijven hebben deze straten een relatief gesloten karakter. Zij bieden de noodzakelijke ontsluiting van de aangrenzende woningen.

#### Stegen, gangen en paden.

Uit de ontwikkeling van de stedenbouwkundige structuur blijkt dat het ontstaan van stegen en gangen samenhangt met bebouwing op de binnenterreinen en dienden als ontsluiting voor binnenterreinen. Vanaf de eerste saneringen (19de-eeuw) verdwenen stegen en gangen. Zij hadden hun functie als ontsluitingsstraat verloren door de sloop van inpandige bebouwing.

In de huidige situatie is nog altijd sprake van een groot aantal stegen en gangen. Zij komen voor bij panden die uit een voor- en achterhuis bestaan, ter plaatse van hofjes en op plaatsen waar nog sprake is van zelfstandige functies op het binnenterrein. In de eerste twee gevallen zijn de ontsluitingen vaak gekoppeld aan naastgelegen rijksmonumenten.

In sommige gevallen is sprake van een openbare weg, zoals de steeg tussen de Lijnbaansstraat en de Elandsgracht.

Stegen en gangen zijn veelal geprivatiseerd en alleen door een hek aan de straat zichtbaar. Soms zijn ze overbouwd en ontstaat een poort in de straatwand. Een voorbeeld is de ontsluiting van de hofjes, via een in de straatwand opgenomen poort.

De benaming paden is nog een overblijfsel van de voorstedelijke periode. Voorbeelden zijn het Vuile en Schoone Weepad.

#### Pleinen, plaatsen en andere bijzondere openbare ruimten.

De Noordermarkt is binnen de Jordaan het enige stadsplein. Ruimtelijk heeft dit driehoekige plein met de overzijde van de Prinsengracht als een van zijn

wanden een directe relatie met de westelijke grachtengordel en de Haarlemmerbuurt. Functioneel maken met name de direct aanliggende wanden deel uit van de ruimte.

In de plint zijn alleen bij de hoeken met de Prinsengracht en de Westerstraat publieksfuncties te vinden. Zowel aan de noordzijde van het plein als aan de overzijde van de Prinsen-gracht ter hoogte van het plein komt een concentratie van panden met een hoge stoep en bel-etage voor.

Het plein is onlangs parkeervrij gemaakt en wordt gebruikt als markt, speelplaats en entree voor de kerk. Van belang is dat inrichtingselementen op het plein de eenheid ervan niet verstoren.

Het Karthuisplantsoen, onderdeel van het voormalige kloostercomplex, kan getypeerd worden als groen buurtplein. De voormalige begraafplaats is te beschouwen als een hof binnen een onvolledig bebouwd bouwblok. Het plein wordt gebruikt als speelplaats.

Het plein ligt verhoogd ten opzichte van de omliggende straten. Dit gegeven en het groene karakter van de ruimte hebben bijzondere ruimtelijke kwaliteit.

De vormgeving van de randen (hek) en ligging en maat van het op het plantsoen gelegen paviljoen sluiten het plantsoen af van zijn omgeving.

Het Raamplein is een brugplein en heeft met name een parkeerfunctie. Aan het plein staat een dependance van de Hogere Economische School (HES). De open binnenplaats op het terrein van de HES is in de huidige situatie ingericht als privé-parkeerterrein. Op het terrein staat een aantal monumentale bomen, belangrijke groenelementen voor de omgeving.

Daar waar de gedempte grachten hun oorspronkelijke profiel van middendeel met twee langsstraten hebben behouden, kan het middendeel functioneren als openbare verblijfsruimte (grachtplein). In de praktijk is deze mogelijkheid benut bij de Elandsgracht (Johnny Jordaanplein) en aan de Palmgracht. Overige gedempte grachten functioneren met uitzondering van marktdagen (Lindengracht, Westerstraat) als parkeerplaats.

Naast de pleinen kent de Jordaan een aantal kleine open plaatsen. Ze zijn ontstaan waar delen van een bouwblok zijn gesloopt en/of niet zijn volgebouwd. Ze bevinden zich aan de straat als speelruimte voor de buurt of op binnenterreinen vaak in combinatie met scholen. Wel is het probleem van de sociale veiligheid aan de orde. De plaatsen worden veelal afgeschermd door hekken waaraan niet altijd de gewenste aandacht is besteed. Ook wordt de toegankelijkheid hierdoor belemmerd.

### Bruggen.

Bruggen vormen belangrijke ruimtelijke elementen in het gebied. Binnen de Jordaan (in noord-zuidrichting) zijn ze altijd gelegen in het verlengde van een dwarsstraat; aan de randen van het plangebied sluiten de bruggen als gevolg van de afwijkende verkaveling bijna nooit direct aan op het stratenpatroon van de Jordaan. De bruggen liggen over het algemeen hoger dan de aangrenzende

kades en straten. Het oplopen daarvan naar de bruggen is zeer kenmerkend voor het ruimtelijk beeld.

#### Water.

Het plangebied wordt omringd en doorkruist door grachten en sluit aan op doorgaande waterwegen. De bereikbaarheid via het water is derhalve zeer goed.

In het bestemmingsplan gebied zijn drie typen waterruimten te onderscheiden:

- de Singelgracht; de voormalige vestinggracht met een bijzonder profiel, begrenst nog altijd de binnenstad;
- de Prinsen-, Brouwers- en Leidsegracht; deze grachten scheiden het plangebied van de grachtengordel;
- de binnengrachten; deze "groene linten" doorsnijden de Jordaan en zijn belangrijke structurerende elementen binnen de wijk.

#### Groen.

De schaarste aan grote openbare buitenruimte in de Jordaan maakt dat het groen als inrichtingselement in de openbare ruimte weinig voorkomt.

Bomenrijen en/of groepen komen alleen voor langs grachten (symmetrisch) en op grote openbare ruimten. De boombeplanting bestaat uit linden en iepen.

Het Karthuizersplantsoen is te typeren als een groen, hofachtig plein.

Ontwikkelingen op binnenterreinen hebben hier en daar geleid tot bijzondere groene ruimten, zoals gemeenschappelijke tuinen en hofjes.

De Marnixstrook is in tegenstelling tot de Jordaan rijker aan grote open groenruimten.

Het Eerste en Tweede Marnixplantsoen zijn groene verblijfsruimten met een parkachtige kwaliteit. Het Eerste Marnixplantsoen is een overblijfsel van de bolwerken. Het Tweede Marnixplantsoen biedt door zijn verhoogde ligging ten opzichte van de omgeving een mooi uitzicht over de Singelgracht.

Langs de waterkant van de Singelgracht geeft daar waar de kade openbaar is een bomenrij of -groep de waterkant een groen karakter.

#### Routes.

Routes maken verbindingen op stads-, wijk- en buurtniveau. De routes kunnen aanleiding geven voor ontwikkelingen, waarbij de knooppunten binnen de routesystemen bijzondere aandacht verdienen.

### Rozengracht-Centrum.

Binnen het plangebied is de Rozengracht aan te wijzen als stadsverbinding. Naast de verkeersfunctie maakt de Rozengracht deel uit van een belangrijke winkelroute.

### Elandsgracht/Westerstraat

Net als de Rozengracht zijn deze gedempte grachten belangrijke winkelstraten, zij het met een kleinschaliger karakter. Ze maken deel uit van wijkverbindingen. De aansluiting van de Elandsgracht op de Kinkerbuurt kan in de toekomst door toevoegen van winkels of andere publieksfuncties ter plaatse van het knooppunt aan de Marnixstraat worden versterkt.

### Prinsengracht.

De westzijde van de Prinsengracht aan de rand van de Jordaan is van oudsher rijk aan kleine bedrijvigheid en winkels.

### Willemsstraat/Laurierstraat/Nieuwe Leliestraat.

Deze langsstraten maken deel uit van oost-westroutes. De Willemsstraat is een gedempte gracht en heeft daarom een breder profiel. De straat is vanwege de relatief goede bereikbaarheid en het profiel geschikt voor kleinschalige bedrijvigheid. De Laurierstraat en de Nieuwe Leliestraat zijn weliswaar geen winkellinten maar vanwege de directe relatie met de winkelstraten in de westelijke grachtengordel (Leliegracht en Reestraat) geschikt voor publieksfuncties in de plint.

### Noord-zuid verbinding.

De dwarsstraten zijn belangrijke noord-zuidverbindingen op buurtniveau. De publieksfuncties in de plint zorgen dat deze straten aantrekkelijke verblijfsruimten zijn.

### Knooppunten.

Knooppunten in routes komen voor aan de Marnixstraat aan de toegangen van de Westerstraat, de Bloemgracht, de Rozengracht, de Elandsgracht en het Raamplein. Langs de Singelgracht komen ter plaatse van deze knooppunten vrijstaande gebouwen voor met een publieksfunctie. De knooppunten zijn belangrijke verbindingselementen naar omliggende buurten. Nieuwe ontwikkelingen die aansluiting met omliggende gebieden zowel ruimtelijk als functioneel versterken, zijn daarom wenselijk.

### Oriëntatiepunten.

Oriëntatiepunten in de Jordaan zijn:

- de Eerste en Tweede Marnixplantsoen en het Marnixplein door hun grote open (groene) ruimte als onderbrekingen van de lange straatwand;
- hoge gebouwen in het plangebied, veelal gelegen aan de randen of aan grote open ruimte, zoals de Noorderkerk op de Noordermarkt, de moskee aan de Rozengracht, en de Europarking aan de Marnixstraat;
- hoge gebouwen rondom en in het centrum die de Jordaan deel van de binnenstad maken, zoals de Westerkerk en de Shelltoeren aan het IJ.

### Bebouwing.

#### Verkaveling.

De Jordaan is grotendeels opgebouwd uit rechthoekige gesloten bouwblokken met al dan niet bebouwde binnenterreinen.

Langs de Marnixstraat en tussen de Elandsgracht en de Looiersgracht zijn bouwblokken teruggebracht tot strokenbouw. De gevels aan weerszijden verschillen en maken het karakter van de drukke Marnixstraat, de meer intieme Lijnbaansgracht (binnengracht) en de voorname Marnixkade (stadsgrens) zichtbaar.

Verder komt sporadisch het vrijstaande gebouw voor ter plaatse van knooppunten en grote openbare ruimten. Voorbeelden zijn het Marnixbad, de Noorderkerk en de bebouwing aan en op het Karthuizerplantsoen.

#### Blokopbouw.

De langste straat in de Jordaan is 540 meter (vier blokken); de kortste 120 meter (één blok). Middenblokken in grachten en straten hebben vrijwel een continue maat van 130 meter. Langere en kortere blokken bevinden zich aan de randen van het plangebied. (30-210 meter).

De bouwdiepte van de bouwblokken varieert van 20 tot 80 meter. De meest voorkomende maten liggen tussen de 30 en 55 meter.

Tussen de Westerstraat en de Bloemgracht bevindt zich een concentratie van minder diepe bouwblokken. Dit gebied heeft dan ook een zeer fijnmazige structuur. Met name ten zuiden van de Bloemgracht zijn de diepere bouwblokken te vinden, hetgeen gepaard gaat met grootschaligere invullingen.

Aan de randen van het gebied zijn de blokken schuin afgesneden, waardoor afwijkende blokvormen ontstaan. De percelen zijn ter plaatse van deze afschuining loodrecht op de grachten dan wel evenwijdig aan de langsstraten gebouwd.

---

### Voorgevelrooilijn.

De bebouwing is in het algemeen gebouwd in de voorgevelrooilijn. Toch komen in de Jordaan uitzonderingen op deze regel voor. Het gaat dan niet alleen om bijzondere gebouwen in combinatie met bijzondere functies. Ook in een aantal nieuwbouwprojecten zijn rooilijnen teruggelegd ten opzichte van de straat.

Het doel wat men hierbij voor ogen had, was meer licht en lucht in de straten te brengen en de mogelijkheid te creëren privé-buitenruimte aan de straat te realiseren.

Een voorbeeld is te zien bij een woningbouwproject aan de Anjeliërsstraat. Hier zijn de bergingen aan de straat gesitueerd in lage bebouwing, vergelijkbaar met de structuur van stadsuitbreidingsgebieden.

Het hoofdvolume is teruggelegd ten opzichte van de voorgevelrooilijn. In dit voorbeeld is het openbare karakter van de straat verstoord.

Deze ontwikkeling is ongewenst.

Bij de Laurierhof aan de Rozenstraat is een arcade gemaakt in de plint. Het gevolg is een donkere nis in de straat, hetgeen nog wordt versterkt door de geringe hoogte van de begane grond.

Aan de Elandsstraat is ter plaatse van de basisschool de rooilijn teruggelegd. De gecreëerde open ruimte is openbaar en dient als entreegebied voor de school.

De continuïteit van de straatwand wordt echter door de afwijkende bouwhoogte verstoord.

In de Marnixstrook wijkt de voorgevelrooilijn van een aantal bouwblokken af van het regelmatige straatprofiel. Afwijkingen komen voor ter plaatse van knooppunten, waar bijzondere gebouwen met openbare functies werden gerealiseerd, zoals het Marnixbad aan het Marnixplein.

De samenhang tussen gebruik, ruimtelijke beleving en rooilijn kan aanleiding zijn om af te wijken van de continue straatwand.

Ook ter plaatse van bebouwing die al bestond ten tijde van de slechting van de verdedigingswal en werd behouden, wijkt de voorgevelrooilijn af.

Bij het politiebureau op de hoek Elandsgracht/Marnixstraat en de brandweerkazerne op de hoek Rozengracht/Marnixstraat is geen sprake van openbare functies en verstoort de verbijzondering van de voorgevelrooilijn de continuïteit van de straatwand.

### Achtergevelrooilijn.

De variatie in blokdiepte heeft niet geleid tot grote maatverschillen in bouwdiepte. Wel zijn bredere bouwblokken in het algemeen bebouwd met grootschaligere bebouwing op het binnenterrein.

De bouwdiepte in de Jordaan varieert van circa 10 meter ter plaatse van dwarsstraten tot circa 15 meter ter plaatse van de grachten. Al dan niet

monumentale grachtenhuizen, opgebouwd uit voor- en achterhuizen, zijn vaak dieper gebouwd. Zij komen in concentratie voor langs de Prinsen-, Brouwers-, Leidse- en de Bloemgracht, de Nieuwe Leliestraat en de Noordermarkt.

#### Straatwand.

De wanden zijn door perceelsgewijze invulling verticaal geled. Vanaf de 19de eeuw werden kavels samengevoegd en *ensembles* gebouwd op plaatsen waar bestaande woonhuizen door verval werden gesloopt en/of waar bedrijfscomplexen uit de wijk wegtrokken.

In de stadsvernieuwing zijn veel wooncomplexen gebouwd met een horizontale wandopbouw. De karakteristieke verticale wandgeleding, hoge plint en traditionele kapvorm ontbreekt hier.

De invloed van de stadsvernieuwing is vooral in de langsstraten waarneembaar. Ten zuiden van de Lauriergracht komen in toenemende mate grootschaligere bouwvolumes voor. Gezien het geringe aantal monumenten in dit gebied heeft er relatief veel sloop/nieuwbouw plaatsgevonden.

De nieuwe wooncomplexen ter plaatse van de voormalige dropfabriek aan de Looiersgracht contrasteren sterk met de historische opbouw van de wanden in het plangebied, waarin de woonhuizen juist de kleinere eenheden vormen.

Karakteristiek voor de gebouwen aan de Marnixstraat is het onderscheid tussen de stille, informele zijde aan de Lijnbaansgracht, de sobere, formele zijde aan de Marnixstraat en de voornamelijk gedetailleerde zijde aan de Singelgracht.

#### Bouwhoogte.

Net als bij het stratenpatroon met wisselende profielen is ook in de hoogte een variatie te ontdekken. Zo geldt achtereenvolgens een gemiddelde bouwhoogte van circa 16 meter aan de grachten, circa 14 meter aan de langsstraten en ca. 12 meter aan de dwarsstraten.

Hoeken van bouwblokken hebben hier en daar een afwijkende bouwhoogte. Als gevolg van de hiërarchie tussen gracht en straat wordt een pand dan wel op de gracht, dan wel op de straat georiënteerd.

Aan de randen van de Jordaan ontstonden ter plaatse van de schuine hoeken moeilijke bouwlocaties. Hier komen vaak afwijkende bouwhoogten voor.

#### Gevelopbouw.

Voor de oudere bebouwing in de binnenstad is een horizontale opbouw in drie delen: begane grondlaag, gevelvlak en gevelbeëindiging, karakteristiek. Over het algemeen heeft de plint een voornamelijk bouwhoogte, hetgeen functieflexibiliteit en het stadsbeeld ten goede komt. Uitzonderingen komen voor in straten waar van oudsher overwegend werd gewoond.

Bij een aantal gebouwtypen loopt het gevelvlak door tot op maaiveld, zoals bij de pakhuizen.

Voor de goothoogte bepaalt de visuele beëindiging van het gevelvlak (straatprofiel). Boven het gevelvlak komen volumes en vlakken voor die haaks staan op het gevelvlak en voor verticale ritmering zorgen.

De dynamiek van deze gevelbeëindiging, de wisselende bouwhoogte en dakvormen is een essentieel onderdeel van de ruimtelijke kwaliteit. Door het gebruik van de bovenste bouwlaag als volledige woonverdieping is de traditionele kapvorm bij veel nieuwbouw vervangen door een terugliggende bouwlaag. In tegenstelling tot de karakteristiek van de wandopbouw ontstaat hierdoor een horizontale geleiding. Vooral bij gebouwcomplexen waar de terugliggende bouwlaag over meerdere kavels is doorgezet en de onderliggende bouwlaag bovendien geen goede architectonische beëindiging heeft gekregen, leveren dergelijke oplossingen een verstoring van de wand op.

#### Gebouwtypen.

In het plangebied komen verschillende gebouwtypen voor.

Woonhuizen, al dan niet met *souterrain*.

De woonhuizen hebben een hoge beganegrond/bel-etage, een duidelijk gevelvlak en gevelbeëindiging.

#### Etagebouw.

Bij etagebouw hebben de ruimten op de beganegrond een aparte ontsluiting aan de straat. Dit maakt bewoning van de boven-etages ook mogelijk indien op de beganegrond een winkel of andere niet-woonfunctie is gerealiseerd.

#### Hofjes.

In de Jordaan is een aantal bijzondere woonvormen gerealiseerd, waaronder de hofjes. De grootste en meest monumentale is het Karthuizerhof uit 1650, opgetrokken in Hollands-classicistische stijl. Karakteristiek is de ontsluiting via een bijna terloops poortje aan de straat.

#### Pakhuizen.

In het gebied komen met name aan de grachten pakhuizen voor. Karakteristiek zijn de gesloten bakstenen gevels met lage verdiepingshoogten. Een concentratie van dit type komt voor langs de Brouwersgracht en de Lijnbaansgracht.

Gebouwcomplexen.

In de Jordaan zijn grote gebouwen al dan niet met een bijzondere functie (kerken, theaters, scholen, enz.) veelal terloops in de wand opgenomen. Aan de Marnixstraat bestaat de straatwand ten zuiden van de Rozengracht voornamelijk uit grote gebouwcomplexen waaronder het Amsterdamsch Tehuis voor Arbeiders, gebouwd in 1918 als woongebouw met collectieve voorzieningen. Ten noorden van de Rozengracht zijn rond 1870 de volkswoningblokken aan de Marnixstraat en de Westerkade gebouwd. Het betreffen grote, strak opgezette en sober gedetailleerde gebouwen met portiekflats.

Overige bebouwing.

In het plangebied komen nog enkele incidentele bouwtypen voor, zoals de Noorderkerk en het paviljoen op het Karthuizersplantsoen.

tuinen en erven.

De maat van de binnenterreinen in de Jordaan varieert van 10 tot 30 meter. Het feit dat de Jordaan niet, na sloop van opstallen, als "nieuwe" wijk is opgezet, heeft tot gevolg gehad dat vanaf de aanvang binnenterreinen zijn bebouwd. In de 19de eeuw zijn als het gevolg van de bevolkingstoename binnenterreinen echter volledig dichtgeslibt met opstallen en behuizing, waardoor onleefbare situaties ontstonden. De intreding van de Woningwet zorgde in eerste instantie voor verbetering en opschoning van de binnenterreinen. In navolging van de doelstellingen van het bestemmingsplan Jordaan uit 1972 werden de binnenterreinen, waar mogelijk, opgeschoond. In de huidige situatie is echter nog altijd sprake van een groot aantal bebouwde binnenterreinen.

In de Jordaan zijn verschillende typen binnenterreinen te onderscheiden.

De gemeenschappelijke tuin.

In de Rozenstraat is bij de ontwikkeling van het Laurierhof een bloksgewijze aanpak gehanteerd. Dit heeft tot gevolg gehad dat er een gemeenschappelijke binnentuin op het binnenterrein is gerealiseerd. Tussen deze tuin en de bebouwing liggen de privétuinen.

*Aaneengeschakelde privétuinen.*

In sommige gevallen is binnen een bouwblok sprake van aaneengesloten privétuinen, waardoor visueel grotere onbebouwde binnenruimten ontstaan. Deze groene ruimten bieden kwaliteit aan het hele bouwblok.

---

*Het (semi-)openbare binnenterrein.*

Ter plaatse van hofjes zijn binnenplaatsen nog in veel gevallen (semi-) openbaar en liggen woningontsluitingen aan de binnenplaats. Ook aan het Schoone en Vuile Weepad wordt behuizing vanaf de openbare binnenruimte ontsloten.

### 2.2.3. *Ruimtelijke uitgangspunten.*

In deze paragraaf zijn de ruimtelijke uitgangspunten voor het bestemmingsplan, voortvloeiend uit de analyse van de historische ontwikkeling en de bestaande situatie op een rij gezet.

In de paragrafen 2.2.3.1 en 2.2.3.2 wordt een toelichting gegeven op de stedenbouwkundige kaart en de waarderingskaart.

**Stratenpatroon.**

Vanwege het grote cultuurhistorische belang is het handhaven van het stratenpatroon/de stedenbouwkundige verkaveling gewenst.

De eigen structuur van beide deelgebieden dient ook bij nieuwe ontwikkelingen tot uitdrukking te komen.

**Bebouwing.**

*Verkaveling/rooilijnen.*

Voor de verkaveling van de Jordaan geldt de eenduidige bouwblokstructuur; voor de Marnixstrook is de variatie in verkaveling en de asymmetrie in oost- en westkant beeldbepalend.

Uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen is het bouwen in de voorgevelrooilijn zoals deze is aangegeven op de bestemmingsplankaart.

Afwijken van de voorgevelrooilijn is in ieder geval niet toegestaan aan de grachten, de dwarsstraten en op hoeken en alleen mogelijk in langsstraten en langs de Marnixstraat indien:

- er sprake is van een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte;
  - de continuïteit van de wand niet onevenredig wordt verstoord;
- De lengte van de afwijking van het bouwen in de voorgevelrooilijn dient ondergeschikt te zijn aan de totale lengte van de gevelwand tussen twee straten;
- er sprake is van een openbare en bijzondere voorziening.

Voor de bepaling van de ligging van de achtergevelrooilijn dient de bestaande achtergevelrooilijn als uitgangspunt. Voor de bouwdiepte geldt in de regel:

dwarsstraten:	10 meter;
langsstraten	12-13 meter;
grachten:	14-15 meter;
Lijnbaansgracht/ Prinsengracht:	10-13 meter.

Uitgangspunt voor de achtergevelrooilijn is de rechte lijn. Afwijkingen hierop komen voor:

- ter plaatse van monumenten die over de volledige hoogte dieper zijn gebouwd ; zij worden geheel opgenomen op de plankaart;
- ter plaatse van een aaneengesloten rij behoudenswaardige panden (al dan niet monumentaal) , waarvoor geldt dat de afwijking ruimtelijk wenselijk is binnen de hoofdvorm van het bouwblok;
- ter plaatse van een beeldbepalende groenstructuur;
- niet rechthoekige bouwblokken.

Goot- en bouwhoogten.

Het straatprofiel bepaalt in grote mate het karakter van de openbare ruimte. Voor de bepaling van de maximale goot- en bouwhoogten dient daarom de bestaande situatie als uitgangspunt.

In de Jordaan is de gevarieerde goot- en bouwhoogte in de grachten en straten mede oorzaak van het waardevolle stedelijke beeld.

Aan de Marnixstraat is de uniformiteit van de wand beeldbepalend en op de plankaart terug te vinden. Naar het zuiden toe wijzigt de verkavelingsstructuur en het profiel en zijn grootschaliger ontwikkelingen aan de Singelgracht mogelijk.

Om de bestaande variatie in bouwhoogten en zodoende het ruimtelijk karakter van het gebied te handhaven, is daar waar een aantal aaneengesloten Rijksmonumenten in het gebied voorkomt de bouwhoogte van die monumentale panden als maximale bouwhoogte op de plankaart aangegeven.

Straatwand en gevelopbouw.

Met betrekking tot de straatwand en gevelopbouw, te weten: de parcellering (verticale geleiding), aansluiting op belendingen, ritmiek en driedeling, zijn in het bestemmingsplan regels opgenomen om de ruimtelijke structuur van het plangebied in het algemeen en de onderscheiden buurten in het bijzonder te handhaven c.q. te versterken.

Perceelbreedte/samenvoegen.

De Jordaan bestaat grotendeels uit gesloten bouwblokken die zijn opgebouwd uit relatief smalle percelen (4-6 meter). Vorm en grootte van deze percelen hebben zich ontwikkeld op basis van de woningplattegrond en de

ruimtebehoefte van grotere functies. De breedte van de percelen bepaalt in sterke mate de schaal en variatie in de bebouwing en de ritmiek in de wand. Over het algemeen zorgen maatvariaties in de perceelbreedte niet voor discontinuïteit in de straatwand: naast de kavelmaat bepalen immers de traveemaat, geleding en organisatie van het bouwvolume het beeld. Er zijn echter ook gevelwanden waarin de perceelbreedte dermate continu is dat het beschermen van deze perceelbreedte wenselijk is. In de voorschriften is daarom (in geval van sloop/nieuwbouw of ingrijpende verbouwing) voor gevelwanden het maximaal aantal samen te voegen percelen en de maximale breedte van de percelen na eventuele samenvoeging aangegeven.

Aan de Elandssgracht en de Westerstraat mogen maximaal drie panden worden samengevoegd tot een maximumbreedte van 15 meter. Aan de Brouwersgracht, de Prinsengracht, de Palmgracht, de Lindengracht, de Egelantiersgracht, de Bloemgracht, de Lauriergracht, de Looiersgracht, de Passeerdersgracht, de Leidsegracht, de Marnixkade (met uitzondering van de bouwblokken ter weerszijden van de Zaagpoortbrug), de Leidsekade, de Marnixstraat tussen de Leidsegracht en de Nieuwe Passeerdersstraat, en de langsstraten mogen maximaal twee panden worden samengevoegd tot een maximum breedte van 12 meter. In de dwarsstraten mogen geen percelen worden samengevoegd.

Voor de rest van het plangebied gelden geen restricties.

De vorenstaande regeling stelt beperkingen aan het bouwkundig samenvoegen van percelen; er wordt geen restrictie gesteld aan het gebruik van meerdere percelen door eenzelfde gebruiker.

Driedeling.

Een pand is opgebouwd uit drie delen, te weten: begane grond (plint), gevelvlak en beëindiging.

Plinthoogte/functie.

De plint wordt geleed door toegangsdeuren, stoep en ramen en bepaalt het straatbeeld in sterke mate. In oudbouw is de plinthoogte vaak hoger dan in nieuwbouw met als gevolg dat de bestemming van deze gebouwen uitwisselbaar is. In het bestemmingsplan wordt om deze reden een minimum-maat van 3,50 meter voor de eerste bouwlaag gehanteerd.

Het karakter van straten wordt in grote mate bepaald door de functies in de plint. Om die reden zijn functies die een lange aaneengesloten dichte plint tot gevolg hebben niet wenselijk. Bergingen worden daarom in principe niet aan de straatzijde (met uitzondering van het souterrain) toegestaan.

#### Gevelvlak.

Het gevelvlak dient een goede architectonische beëindiging te krijgen; detaillering, kleur- en materiaalgebruik zijn hierbij essentieel.

Het gevelvlak is in principe continue; openingen zijn gelijkmatig over het gevelvlak verdeeld, waarbij grote ongedeelde (glas)vlakken worden vermeden.

#### Beëindiging.

De bovenste bouwlaag wijkt af van de onderliggende verdiepingen en voegt zich in de geleding van de wand.

De vaak noodzakelijke dakopbouwen ten behoeve van onder andere liften, schoorstenen, centrale verwarmingsinstallaties en dergelijke kunnen het stadsbeeld (daklandschap) hinderlijk verstoren. In het bestemmingsplan zijn nieuwe dakopbouwen dan ook slechts met een vrijstelling toegestaan.

#### Tuinen en erven.

De binnenterreinen dienen zoveel mogelijk gevrijwaard te worden van bebouwing om, zeker daar waar de woonfunctie overheerst, een "stille" zijde van de bebouwing te verkrijgen. Daar waar zich bebouwing op het binnenterrein bevindt, dient deze in geval van nieuwbouw en/of ingrijpende verbouw ter plaatse van de hoofdbebouwing dan ook in principe te worden gesloopt ten gunste van het realiseren van een tuin.

Het ingrijpend verbeteren en/of nieuw oprichten van bebouwing op binnenterreinen is in geen geval wenselijk ter plaatse van onbebouwde terreinen waarop zich beeldbepalende groenelementen (zoals grote bomen) bevinden.

Via een vrijstelling is het mogelijk om aanbouwen tot een maximale diepte van 3 meter te realiseren in één bouwlaag. Deze aanbouwen worden niet toegestaan in de als winkellint-plus aangemerkte straten; daar is al direct een achter-aanbouw mogelijk gemaakt. De maximale hoogte van nieuwe bebouwing op het binnenterrein wordt gerelateerd aan de hoogte van de eerste bouwlaag. Het dak van de achteruitbouw mag de inrichting als "groen" terras niet onmogelijk maken.

#### Openbare ruimte/openbaar groen.

De variatie in maat en gebruik van de verschillende typen buitenruimte is karakteristiek voor het plangebied. Deze variatie is terug te vinden in het plan. Binnen de openbare ruimte wordt voor pleinen en open plaatsen met een beeldbepalende groenstructuur de bestemming openbaar groen gehanteerd. Een voorbeeld is het Karthuizersplantsoen.

De grachten vormen de groene linten die de Jordaan doorsnijden. Het karakter van deze openbare ruimte dient te worden gehandhaafd.

### Stegen.

Vanuit de historische beschouwing over de structuur van het bouwblok verdienen stegen in principe bescherming. Om echter niet in alle gevallen nieuwbouw ter plaatse van stegen onmogelijk te maken, is de handhaving van stegen beperkt tot die gevallen waarin een steeg is gelegen tussen panden van orde 1 en/of orde 2.

### Water- en oeveragebruik.

De grachten en de bomen erlangs geven het plangebied een typisch Amsterdams karakter dat beschermd dient te worden. Oneigenlijk gebruik van het water en de walkant dient dan ook (verder) te worden vermeden om dit karakter niet aan te tasten. Voor de gehele binnenstad zal een totaalplan voor het water worden opgesteld. In dit bestemmingsplan is daarom voor wat betreft ligplaatsen en steigers de huidige situatie op de plankaart opgenomen.

### Parkeren/stallingen.

In het plangebied zal, mede als gevolg van de wens om het oorspronkelijke stratenpatroon en het stedenbouwkundig karakter te handhaven, het parkeren op straat worden teruggedrongen. Dat zou meer gebouwde parkeer-voorzieningen tot gevolg kunnen hebben. Deze gebouwde parkeervoorzieningen mogen uitsluitend onder strikte stedenbouwkundige en verkeerskundige voorwaarden worden gebouwd en pas na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. In het bestemmingsplan zijn de criteria waaraan deze parkeervoorzieningen moeten voldoen helder en eenduidig omschreven. Zo mag het realiseren van inpandige parkeerplaatsen bijvoorbeeld niet leiden tot grote aaneengesloten dichte gevelvlakken in de straatwand.

Ruimtelijke en functionele verbijzonderingen langs routes en knooppunten.

- Rozengracht/ Westerstraat/ Elandsgracht.  
De drie voormalige grachten worden als winkelstraten beschermd.
- Marnixstraat.  
In de Marnixstrook zijn grote bouwvolumes gerealiseerd met centrum-functies zoals het hoofdbureau van politie, het Marnixbad, etc. In het beleidsplan Binnenstad is het mogelijk maken van dergelijke ontwikkelingen hier uitgangspunt.

- Noord-zuidverbinding.  
In het bestemmingsplan is een noord-zuid verbinding opgenomen waar woonfuncties in de plint grotendeels worden uitgesloten. Het levendige karakter van deze straten wordt hierdoor beschermd.

#### Relatie bestemmingsplannen aangrenzende wijken.

In bestemmingsplannen van aangrenzende wijken is in een aantal straten winkels toegestaan dan wel concentratiegebieden van winkels opgenomen. Zo is in de Haarlemmerbuurt de Binnen Oranjestraat een verbindingsstraat naar het winkellint Haarlemmerdijk/straat opgenomen; in de Westelijke Grachtengordel zijn vrijwel alle straten opgenomen in het concentratiegebied voor winkels. De Nieuwe Leliestraat, de Willemsstraat en de Laurierstraat zijn straten die direct aansluiten bij deze aangrenzende winkelroutes en geschikt voor ontwikkeling van publieksfuncties op de begane grond.

#### 2.2.3.1. Toelichting stedenbouwkundige kaart.

Op deze kaart wordt een aantal ontwerpregels aangegeven voor wand- en gevelopbouw en aan het bouwvolume toegevoegde architectonische vormelementen.

De regels zijn een aanvulling op de bestemmingsplankaart en opgesteld ter bescherming van het stadsbeeld.

#### Oriëntatie van hoekpanden.

De meeste hoeken in het plangebied zijn een weerspiegeling van de hiërarchie in het stratenplan. Het hoekpand heeft een zijgevel en een voorgevel. De voorgevel staat aan de belangrijkste straat of gracht.

Waar de beide hoekpanden dezelfde oriëntatie hebben, of de hiërarchie van straten een overheersend thema is, zoals bijvoorbeeld aan de randen van het gebied, dient de hiërarchie te worden gehandhaafd (en eventueel te worden hersteld) door het aanhouden van zijgevel en voorgevel in nieuwbouw. In deze gevallen is de oriëntatie van het hoekpand opgenomen op de stedenbouwkundige kaart.

#### Hoekoplossingen.

Kenmerkend in de Jordaan zijn de bijzondere hoekoplossingen. De begane grond van de hoeken is vaak architectonisch verbijzonderd. Van oudsher zijn op deze strategische locaties winkels en horeca gevestigd die belangrijke verbindende elementen in de wijk opleveren.

Op een aantal kruisingen is op de begane grond een afgeschuinde hoek aangebracht, al dan niet met de ontsluiting van de bebouwing. Op een kruising

---

van een langs- en dwarsstraat ontstaat hierdoor een bijzondere verblijfsplek; op kruisingen van gracht en dwarsstraat worden ingangen van dwarsstraten op deze manier verbijzonderd en dus ook zichtbaarder.

Waar afschuiningen van hoeken, al dan niet met ingang, typisch zijn voor het karakter van de straat worden dergelijke hoekoplossingen aangegeven op de stedenbouwkundige kaart en dienen deze bij nieuwbouw of ingrijpende verbouwingen te worden gehandhaafd of aangebracht.

#### Stedenbouwkundige accenten.

Het silhouet van de stad is belangrijk. Op de aangegeven plaatsen is een stedenbouwkundig accent gewenst. Een stedenbouwkundig accent bestaat uit een torentje of koepel of een combinatie van een aantal hoekerkers met een torentje. Hoekerkers bevinden zich uitsluitend op de verdiepingen tussen plint en dakopbouw, dus vanaf de eerste verdieping.

In het algemeen mogen naast de op de stedenbouwkundige kaart aangegeven locaties stedenbouwkundige accenten worden aangebracht bij gebouwen met een bijzondere of openbare voorziening (zoals bijvoorbeeld een kerk of een theater), onder voorwaarde dat zij een meerwaarde geven aan de kwaliteit van de omgeving.

#### Balkons en erkers.

In de meeste straten en grachten in de binnenstad kenmerken de gevelwanden zich door het nagenoeg ontbreken van reliëf. Balkons en erkers komen bijna alleen voor in bebouwing uit de negentiende en twintigste eeuw; in oudere bebouwing slechts incidenteel. Balkons en erkers zijn in het algemeen niet toegestaan in vanuit de openbare ruimte zichtbare gedeelten van gevel en kap, behalve aan de op de stedenbouwkundige kaart aangegeven wanden.

Deze gevelwanden kenmerken zich door een relatief groot aandeel negentiende en twintigste-eeuwse panden. Hierdoor is in de gevelwand meer reliëf dan in de wanden die vooral door oudere architectuur worden bepaald. Binnen het plangebied is alleen in het zuidelijke deel van de Marnixstraat deze karakteristiek aanwezig; op de stedenbouwkundige kaart is de desbetreffende straatwand waar balkons zijn toegestaan opgenomen.

#### *Stoepen, pothuizen, en gevelhekken.*

Stoepen, gevelhekken en hier en daar pothuizen zijn de elementen die het overgangsgedebied vormgeven tussen privé en openbaar gebied.

Los van de randen van de wijk is alleen langs de Nieuwe Leliestraat en de dwarsstraten daarop en in de omgeving van het Karthuizerhof nog sprake van een zekere concentratie van stoepen en trappen.

Langs de straten komen van oudsher meer houten trappen voor dan langs de grachten. Hier heeft het overgangsgebied een uitgesproken stenig karakter; het materiaalgebruik is zeer uniform. Op het maaiveld liggen hardstenen zerken. Hardsteen of arduin is een verzamelnaam voor een aantal soorten grijze harde kalksteen.

Pothuizen zijn op te vatten als een uitbreiding van de kelder of het souterrain over de voorgevelrooilijn. Ze komen alleen voor bij een beperkt aantal beschermde monumenten en zijn in nieuwbouw niet gewenst.

Ook gevelhekken zijn niet gewenst in nieuwbouw, omdat ze teveel het effect van een voortuin aan de gracht of straat hebben. De stoep dient ter ontsluiting van de bel-etage via een boven straatniveau gelegen voordeur. Zij komt slechts voor bij monumentenpanden en is vanwege de privatisering van de openbare ruimte bij nieuwbouw niet gewenst.

#### Souterrain.

Langs de Rozengracht mag geen souterrain aan de straatzijde worden gebouwd.

De radiaal is aangeduid als winkellint-plus. Een directe relatie met de straat is hier een vereiste.

#### 2.2.3.2. *Toelichting waarderingskaart.*

Op deze kaart met orden zijn door de Dienst Binnenstad in samenwerking met het Bureau Monumentenzorg alle panden in het plangebied gewaardeerd. Om de kaart zo leesbaar mogelijk te maken, is, uit grafisch oogpunt, gekozen om de gehele panden van een kleur of arcering te voorzien. Dat wil echter niet zeggen dat ook altijd/overal het gehele pand de aangegeven orde heeft. Het doel van de kaart is het aangeven van de in het kader van het beschermd stadsgezicht onaantastbare onderdelen van het stadsbeeld. De opgave die hier door de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht wordt gesteld, is het behoud van deze gebouwen en/of de straatwanden waar ze in staan.

Voor de overige bebouwing ligt de opgave vooral in het voeren van architectuur- en welstandsbeleid, het stimuleren van de kwaliteit van het architectonisch ontwerp en het opdrachtgeverschap, kortom een zeer hoge norm voor nieuwbouw.

Op de kaart zijn de volgende categorieën gehanteerd.

*Nieuwbouw:* bebouwing van na 1940 is niet gewaardeerd. Het uitspreken van een afgewogen oordeel over deze bebouwing is vanwege de jonge leeftijd ervan vaak buitengewoon lastig; de benodigde historische afstand, en dus het overzicht dat nodig is voor een kwalitatief oordeel, ontbreekt. Voor deze

gebouwen zijn in het kader van de waarderingskaart geen bijzondere regels opgenomen.

*Te vervangen gebouwen en te bebouwen gaten:* dit zijn gebouwen die in architectonische zin op geen enkele wijze bijdragen aan het stadsbeeld en niet passen in de gevelwand waarin ze staan. Vaak gaat het om gebouwen waarvan grote delen zijn verdwenen (zoals onderstukken). Onbebouwde open plekken doorbreken de continuïteit van de gevelwand op storende wijze en dienen dan ook te worden bebouwd.

*Orde 3:* dit zijn gebouwen van wisselende architectonische kwaliteit, die voor wat schaal en detaillering betreft passen in de gevelwand waarvan ze deel uitmaken, maar geen architectonische of stedenbouwkundige meerwaarde hebben. Ook gebouwen die door ingrijpende wijzigingen hun meerwaarde hebben verloren, behoren tot deze categorie.

Vervanging van deze bebouwing is mogelijk. In de voorschriften van het bestemmingsplan zijn de voorwaarden opgenomen waaraan het volume en het uiterlijk van de nieuwbouw moeten voldoen. Evenals de bestaande bebouwing dient de nieuwbouw te passen in de gevelwand.

*Orde 2:* dit zijn gebouwen die op grond van hun hoge architectonische kwaliteit en/of vanwege het feit dat ze zeer bepalend zijn voor het beeld van de straatwand ter plaatse, behoudenswaardig zijn.

De architectuur sluit bescherming als monument in de toekomst niet uit. Het gaat in veel gevallen om gebouwen uit de periode 1850-1940, die pas relatief kort de aandacht van de monumentenzorg heeft. Een aantal van deze gebouwen zal in het kader van het Monumenten Selectie Project of het Gemeentelijk Monumenten Project de status van beschermd monument krijgen. De gebouwen die zijn aangemerkt als orde 2, zijn essentiële onderdelen van het stadsbeeld. Sloop van deze gebouwen is ongewenst. Een vergunning hiervoor wordt in beginsel geweigerd. Alleen in uitzonderingsgevallen (bijvoorbeeld bij bouwvalligheid) kan sloop van deze gebouwen aan de orde zijn. Dit zal in de praktijk betekenen dat een aantal gevelwanden, met name aan de grachten, hun huidige aanzien (vrijwel) geheel zullen behouden.

*Orde 1:* dit zijn gebouwen die beschermd zijn als monument op grond van de Monumentenwet of de gemeentelijke Monumentenverordening.

#### Ensembles en seriebouw.

In het plangebied komen op een aantal plaatsen ensembles en seriebouw voor. Bij seriebouw is sprake van twee of meer dezelfde panden naast elkaar. Bij ensembles wordt in het architectonisch ontwerp van de gevel een samenhang gesuggereerd op een schaal die groter is dan die van het individuele pand. Er bestaan allerlei tussenvormen. Nieuwbouw dient aangepast te zijn aan de architectuur van het ensemble.

Als geen architectonische samenhang is aangebracht, dus bij seriebouw, is het slopen van één of meerdere panden aan de rand van de serie in principe geen probleem.

Bij ensembles moet, als een sterke samenhang tussen de verschillende panden aanwezig is, worden overwogen of terugbouwen in de originele architectuur niet de beste oplossing is. Dit geldt ook voor de middelste panden van een serie.

Uitgangspunt bij een ensemble is een gezamenlijke aanpak, hetgeen inhoudt dat voor sloop dan wel ingrijpende verbouw van tot een ensemble behorend pand geen aanlegvergunning of bouwvergunning zal worden verleend in het geval de karakteristiek van het stadsbeeld zal worden aangetast.

N.B.: Het kan voorkomen dat op de waarderingskaart een pand met één huisnummer als ensemble of seriebouw is aangegeven.

In dat geval zijn in het gevelbeeld wel verschillende gevels te zien, die samen een architectonische eenheid vormen.

# 5.1, 2, e

## 3. ONTWIKKELING EN BELEID VAN DE FUNCTIES.

De Jordaan vormt, met bijna een kwart van het totaal aantal inwoners van de binnenstad, een van de grootste woongebieden in de binnenstad. De wijk wordt daarom in het Beleidsplan Binnenstad (1993) aangemerkt als woonbuurt. Het wonen vindt echter plaats gemengd met allerlei andere functies als kantoren en bedrijven, kunstenaarsateliers, winkels, horeca en maatschappelijke voorzieningen. In het Beleidsplan Binnenstad is voor de Jordaan opgenomen dat deze mengingskarakteristiek dient te worden behouden.

De bijzondere winkels en de horeca maken de Jordaan voor bezoekers aantrekkelijk. Dit wordt nog versterkt door de vele bijzondere plekken zoals de hofjes, de vele monumenten en de zeer gevarieerde, ook in het buitenland bekende stadsvernieuwingsprojecten. Dit trekt veel bezoekers, ook nationaal en internationaal. De wijk wordt daarom ook wel aangeduid als toeristische zwerfzone.

De Singelgrachtzone, met name het zuidelijke deel daarvan, kenmerkt zich door grotere bouwvolumes en een aantal bijzondere (centrum)functies, zoals de Hogere Economische School en verzorgingstehuis Sint Bernardus in de omgeving van het Raamplein, en het hoofdbureau van Politie, het busstation en de parkeergarage aan de Marnixstraat.

De aanpak van de Marnixstrook en ontwikkeling van het gebied rondom het busstation – een bijzondere plek, niet alleen in de Jordaan, maar ook in de binnenstad – verdient extra aandacht. In deze zone zijn volgens het Beleidsplan Binnenstad nog mogelijkheden voor toevoeging en versterking van centrumfuncties aanwezig. Dit kan worden gedaan middels schaalvergroting en ruimtelijke intensivering. Dit laatste is volgens het beleidsplan ook mogelijk aan de Rozengracht. Aangezien op dit moment niet te voorspellen is welke initiatieven zich in de toekomst zullen aandienen voor het gebied van de parkeergarage en het busstation aan de Marnixstraat en de Groenmarktkade, is dit gebied uit het bestemmingsplan gelaten.

Hierna volgt per functie een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen en de beleidsdoelstellingen die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen.

### 3.1 Wonen.

#### *Ontwikkelingen.*

Na de ingrijpende stadsvernieuwingsoperatie in de jaren '70 en '80, ligt de woonfunctie in de Jordaan al enkele jaren op ongeveer hetzelfde niveau (19.000 inwoners, 12.000 woningen). Verwacht wordt dat zich hierin ook de komende jaren geen sterke veranderingen zullen voordoen. De bevolkingsopbouw van de Jordaan kenmerkt zich door weinig jongeren en weinig oudere bewoners. Daarentegen wonen er in verhouding veel personen in de leeftijdscategorie 20 tot 50 jaar, en met name tussen 35 en 50 jaar. Dit zijn voor een groot deel een-

---

en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen. De Jordaan – net als overigens de gehele binnenstad – oefent op hen een grote aantrekkingskracht uit. Huishoudens met kinderen trekken daarentegen vaak weg uit de wijk, niet alleen omdat de woningen in de Jordaan gemiddeld klein zijn, maar ook omdat er voor kinderen zeer weinig speelruimte op straat is.

### *Beleid.*

Wonen wordt overal in het plangebied toegestaan, met uitzondering van de begane-grondlaag van de als winkellint-plus en de als winkelstraatjes aangeduide langs- en dwarsstraten. In panden (of combinaties daarvan) in gebruik bij niet-woonfuncties met een vloeroppervlak groter dan 1000 m<sup>2</sup>, die als zodanig op de plankaart zijn aangeduid, is wonen eveneens niet toegestaan. Om het wonen boven winkels, andere publieksfuncties en bedrijven te bevorderen, dient bij vestiging van deze functies een zelfstandige ontsluiting naar de hoger gelegen verdiepingen te worden gehandhaafd.

### *3.2. Kantoren.*

#### *Ontwikkelingen.*

In de Jordaan zijn vrijwel geen grote kantoorvestigingen aanwezig. Daar staat tegenover dat zich de afgelopen jaren een aanzienlijk groei heeft voorgedaan in het aantal zakelijke dienstverleners, zoals advocaten, ingenieurs, architecten en ontwerpers, vooral de zogenaamde vrije beroepen. Het merendeel van hen is gevestigd in het noordelijke gedeelte van de Jordaan. In veel gevallen betreft het bovendien werk-aan-huis. Voor deze typen kantoren vormt de Jordaan duidelijk een goed vestigingsmilieu.

In het Beleidsplan Binnenstad was het beleid nog gericht op het beschermen van de woonfunctie. Recent wordt de werkfunctie van de binnenstad even belangrijk geacht en wordt geprobeerd omzetting van (grote) kantoren en andere niet-woonfuncties naar wonen af te remmen.

De reden voor de omzettingen ligt niet zozeer in het gebrek aan belangstelling van kantoorgebruikers. De marktwerking, dat wil zeggen: de gunstige prijsontwikkeling van (dure) appartementen in verhouding tot die van kantoren, is hier debet aan. Het blijkt in veel gevallen lucratief te zijn om kantoren en andere niet-woonfuncties om te zetten in appartementen omdat de afzetrisico's voor appartementen lager worden ingeschat dan die voor kantoren. Dit wil echter niet zeggen dat de verhuur als kantoorpand (al dan niet na renovatie) niet rendabel zou kunnen zijn. Bij het omzetten van niet-woonfuncties in woonappartementen is sprake van splitsing en verkoop aan meerdere, verschillende eigenaren. Bij grote panden is meestal ook sprake van horizontale splitsing in een aantal eenheden. Hierdoor komen er meerdere eigenaren op één vloer en een groot aantal eigenaren in het gehele pand. Vestiging op termijn

van een groter kantoor of een andere, meer grootschalige werkfunctie wordt hiermee vrijwel onmogelijk gemaakt. Bij omzetting van een kantoor tot een hotel of onderwijsvoorziening blijft splitsing van het eigendom achterwege. Een eventuele toekomstige omzetting in een andere grote werkfunctie blijft daarmee wel mogelijk.

### *Beleid.*

Het beleid is gericht op handhaving van de functiemenging en versterking van de centrumpositie van de binnenstad als het belangrijkste werkgebied in Amsterdam. Bij de afweging tussen woon- en werkfuncties in het geval van nieuwbouw en herbestemming wordt een sterker accent gelegd op de bevordering van de werkfunctie en het economisch functioneren van de binnenstad.

Om ook in een woongebied als de Jordaan de functiemenging en de werkgelegenheid te behouden en te versterken, is vestiging van kantoren een gewenste ontwikkeling. Vestiging van kantoren dient dan ook in principe overal in het plangebied te worden toegestaan. Uitzondering hierop vormen de als winkellint-plus aangeduide straten. Hier is kantoorvestiging slechts toegestaan als op de begane grond baliefuncties worden gerealiseerd.

Om voor kantoorfuncties, maar ook voor werkfuncties en andere niet-woonfuncties in het algemeen, ruimte beschikbaar te houden, mogen kantoorpanden en panden met een openbare of bijzondere functie die groter zijn dan 1000 m<sup>2</sup>, niet worden omgezet naar woningen. Als bijkomend criterium geldt dat er geen zelfstandige woonruimte in het pand gevestigd mag zijn.

Een aanvulling hierop is dat in de Jordaan twee panden die kleiner zijn dan 1000 m<sup>2</sup>, eveneens middels een aanduiding op de plankaart beschermd zijn tegen omzetting naar wonen. Het gaat hierbij om:

- het bedrijfsverzamelgebouw aan de Rozenstraat 206 (op het binnenterrein van het blok), gezien het belang van dit pand voor het behoud als bedrijfsverzamelgebouw. De straatzijde - met parkeren en opslag behorend bij dit pand - moet een relatie blijven houden met de niet-woonfunctie van het pand.
- het pand Nieuwe Passeerdersstraat 1, waar nu kindertheater De Krakeling is gevestigd, omdat dit pand beschikbaar dient te blijven voor deze voor de binnenstad - en gezien het bovenstedelijke verzorgingsgebied ook voor de gehele stad en regio - unieke functie.

De panden met de aanduiding "wonen niet toegestaan" hebben deze aanduiding gekregen op basis van de huidige situatie en het brutovloeroppervlak. Als door ligging van de achtergevelrooilijn nieuwbouw op deze plekken leidt tot een vloeroppervlak kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>, dan blijft de aanduiding "wonen niet toegestaan" van kracht.

### **3.3. Openbare en bijzondere voorzieningen.**

#### *Ontwikkelingen.*

##### *Onderwijs.*

In de Jordaan zijn vier basisscholen gevestigd. Daarnaast doet in het noordelijke gedeelte van de Jordaan het gebouw aan de Palmstraat 11 dienst als dependance voor een aantal scholen.

In Amsterdam is, naar aanleiding van het landelijk locatiebeleid [Vierde nota over de ruimtelijke ordening extra (Vinex)], een ontwikkeling op gang gekomen, waarbij instellingen van hoger beroepsonderwijs (hbo) en beroeps- en volwasseneneducatie (bve) verhuizen naar knooppunten van openbaar vervoer. Om huisvesting op deze nieuwe locaties financieel haalbaar te maken, is het eigendom van de panden die de onderwijsinstellingen voor de verplaatsing in gebruik hadden, overgedragen aan de instellingen zelf (de OKF-operatie: Omkering Kapitaaldienst Financiering). De panden kunnen daarmee door de instellingen tegen marktwaarde worden verkocht.

Het Vinex-beleid heeft er voor de binnenstad toe geleid dat de daar gevestigde hbo- en bve-instellingen verhuizen naar de omgeving van onder andere de Wibautstraat/Amstelstation. De leegkomende panden dreigen nu door de hoger-onderwijsinstelling te worden verkocht tegen de marktprijs. Echter, met name bij het basisonderwijs kan de komende jaren behoefte ontstaan aan ruimte voor uitbreiding, onder andere als gevolg van het aantrekken van kinderen van buiten de binnenstad, klassenverkleining en combinatiegebruik met maatschappelijke voorzieningen zoals kinderopvang. Aangezien de leegkomende panden ofwel reeds verkocht zijn en inmiddels een andere functie huisvesten, ofwel te duur zijn om door onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen te kunnen worden aangekocht, zullen voor dergelijke uitbreidingen geen of in elk geval te weinig ruimten voorhanden blijven om een dergelijke uitbreiding mogelijk te maken.

Om voor onderwijs- en maatschappelijke voorzieningen voldoende ruimten ter beschikking te hebben, is in het Structuurplan Open Stad (1996) ten aanzien van vrijkomende onderwijspanden een prioriteitsvolgorde opgenomen. Als in de binnenstad een onderwijspand leeg komt, komt dit het eerst in aanmerking voor ander onderwijs, dan voor maatschappelijke voorzieningen, en pas als blijkt dat bij beide geen belangstelling voor het pand bestaat, voor andere niet-woonfuncties. Om de invulling met onderwijs of maatschappelijke voorzieningen te coördineren, is de Werkgroep Invulling Vastgoed Onderwijs (WIVO) in het leven geroepen, onder leiding van de Dienst Ruimtelijke Ordening, en met vaste deelname van onder andere de Dienst Welzijn Amsterdam en het Gemeentelijk Grondbedrijf. Deze werkgroep coördineert de ruimtebehoefte van onderwijs en maatschappelijke voorzieningen op (groot)stedelijk niveau en krijgt van de afzonderlijke stadsdelen en de binnenstad een regelmatig geactualiseerde

---

ruimtebehoefte voor de verschillende voorzieningen. De termijn waarbinnen bekend dient te zijn of vanuit onderwijs of maatschappelijke voorzieningen behoefte bestaat aan een leeggekomen onderwijspand, bedraagt drie maanden na de door de instelling aan de WIVO aangemelde datum van leegkomst van het pand.

#### *Welzijn en overheid.*

In de Jordaan bestaat al geruime tijd - net als overigens in de gehele binnenstad - een groot tekort aan kinderopvang. Naast de op de bevolking gerichte welzijns- en hulpverleningsinstanties (kinderopvang, huisartsen, wijkcentrum, wijkpost GG&GD) huisvest de Jordaan tevens een groot aantal andere instellingen, zoals het COC, het bejaardentehuis Bernardus, een aantal opvanggelegenheden voor kinderen of verslaafden, organisaties voor migranten en diverse kerkgenootschappen, zoals de Tichelkerk, de moskee aan de Rozengracht, een Boedhistisch Centrum aan de Palmstraat en meditatiecentrum Super Nova aan de Looiersgracht. Een bijzondere voorziening is verder een kantoor van de Stads-Bank van Lening aan de Lindengracht. Naast het wijkbureau Raampoort (voor het noordelijke gedeelte van de Jordaan; het zuidelijke gedeelte van de Jordaan valt onder wijkbureau Lijnbaansgracht nabij het Leidseplein), staat in de Jordaan het hoofdbureau van Politie voor de regio Amsterdam-Amstelland. De brandweerkazerne aan de Rozengracht doet dienst voor het westelijke deel van de binnenstad.

#### *Cultuur, Sport en Recreatie.*

De Jordaan huisvest enkele bijzondere culturele voorzieningen. Hiervan zijn jeugdtheater De Krakeling, kindertheater Elleboog, het Berlage-instituut, het Nederlands Piano en Pianolamuseum en het Theo Thijssenmuseum de belangrijkste. Daarnaast zijn in de Jordaan twee gemeentelijke sportinstellingen gevestigd: het zwembad aan het Marnixplein en sporthal De Stokerij aan de Eerste Rozendwarsstraat.

#### *Beleid.*

Openbare en bijzondere voorzieningen, zoals onderwijs, kerken, bioscopen, theaters, media-instellingen en welzijns- en medische voorzieningen, zijn overal in het plangebied toegestaan. Voor openbare en bijzondere voorzieningen geldt geen maximumvloeroppervlak.

#### *Maatschappelijke doeleinden.*

Ten aanzien van onderwijspanden is de beleidsregel uit het Structuurplan in het bestemmingsplan Jordaan vertaald, door de panden in de Jordaan die thans in

gebruik zijn bij onderwijs, op de plankkaart op te nemen met de bestemming "maatschappelijke doeleinden".

Als een onderwijspand leeg komt, dient binnen drie maanden na de door de vertrekkende onderwijsinstelling aan de WIVO bekendgemaakte datum van leegkomst van het pand bekend te zijn, of andere onderwijsinstellingen of maatschappelijke voorzieningen (welzijnsinstellingen en medische en sociaal-culturele voorzieningen) het pand in gebruik zullen nemen. Blijkt dat dat niet het geval is, dan kan het pand middels een wijzigingsbevoegdheid worden omgezet naar een andere niet-woonfunctie.

In de Jordaan gaat het om de volgende onderwijspanden:

- |                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Basisonderwijs:                     | - Palmstraat 11   |
|                                     | - Westerstraat 200<br>(inclusief de gymzaal aan de Westerstraat 297)              |
|                                     | - Anjeliersstraat 153-155   |
|                                     | - Anjeliersstraat 157   |
|                                     | - Laurierstraat 107-109   |
|                                     | - Elandsstraat 99   |
| Voortgezet onderwijs:               | - Prinsengracht 400   |
| Beroeps- en<br>volwasseneneducatie: | - Westerstraat 187  |
|                                     | - Elandsstraat 175  |
| Hoger<br>beroepsonderwijs:          | - Raamplein 1/Passeerdersgracht 23-25 (inclusief de<br>gymzaal aan de Raamstraat) |
|                                     | - Lindengracht 93   |

### 3.4. Galeries.

#### *Ontwikkelingen.*

Het culturele klimaat van Amsterdam is een van de belangrijkste toeristische trekkers van de stad. Aangezien in het plangebied ruim dertig galeries (ruimten voor tentoonstelling en verkoop van kunst) zijn gevestigd, speelt de Jordaan hierin een belangrijke rol. De galeries in de Jordaan zijn in hoge mate geconcentreerd in de omgeving van de Rozengracht. Hier is 80% van de galeries in de Jordaan gevestigd.

#### *Beleid.*

Om de aantrekkingskracht van Amsterdam op toeristen te behouden en te vergroten, dient cultuur te worden versterkt. Galeries zijn onderdeel van dit

culturele klimaat. Galerles zijn in het algemeen kleinschalig, hebben nauwelijks verkeersaantrekkende werking, zeer beperkte reclame-uitingen en over het algemeen een positieve uitstraling. Galerles zijn daarom overal in het plangebied toegestaan.

### **3.5. Winkels en overige consumentverzorgende dienstverlening.**

#### *Ontwikkelingen.*

De belangrijkste winkelstraten in de Jordaan zijn de Rozengracht, de Westerstraat en de Elandsgracht, alle drie in oost-westrichting. Daarnaast zijn winkelstraatjes ontstaan in de dwarsstraatjes in noord-zuidrichting, trapsgewijs verspringend bij een aantal (al dan niet gedempte) grachten. Het ontstaan van deze noord-zuidlooproute door de Jordaan werd ook beoogd in het voorgaande bestemmingsplan voor de Jordaan uit 1972.

Buiten deze winkelstraten en -straatjes zijn her en der verspreid over de Jordaan zowel kleine als grote winkels gevestigd. Voorbeelden van grotere "solitaire" winkels zijn glashandel Actief en pianohandel Clavis aan de Marnixstraat, Oudejans Meubelen aan de Bloemgracht, en Gunters & Meuser (ijzerwaren) aan de Egelantiersgracht.

De afgelopen jaren is het aantal winkels in de Jordaan vrijwel constant gebleven. In de Jordaan zijn in totaal 320 winkels gevestigd: 75 voor dagelijkse levensbehoeften (inclusief zes supermarkten en verkoop van kant-en-klare maaltijden) en 245 voor niet-dagelijkse goederen. De afgelopen jaren heeft zich een toename voorgedaan van het aantal vestigingen met afhaalmaaltijden. Deze toename hangt samen met de vele een- en tweepersoons huishoudens in de wijk. Het past bij hun levenspatroon om in plaats van te koken afhaalmaaltijden te gebruiken.

Bij de winkels met dagelijkse levensbehoeften in de Jordaan doet zich een proces voor van schaalvergroting, een ontwikkeling die te maken heeft met het langzaam verdwijnen van buurtwinkels, waardoor voor de dagelijkse levensbehoeften steeds meer alleen supermarkten overblijven.

Bij de winkels met niet-dagelijkse goederen doet zich een lichte schaalverkleining voor. Deze winkels kenmerken zich door een zeer grote dynamiek: er zijn veel opheffingen, maar ook veel startende ondernemingen. Het betreft in veel gevallen zeer gespecialiseerde winkeltjes in tweedehands goederen (zoals grammofoonplaten), kleding en antiek, maar ook (nieuwe) woninginrichting. Voor deze winkels zijn ook drie clusters aan te wijzen: kleding aan de Tweede Anjeliërsdwaarsstraat, de Tweede Tuindwaarsstraat en de Tweede Egelantiersdwaarsstraat, woninginrichting aan en in de omgeving van de Rozengracht, en antiek en tweedehandsgoederen aan en in de omgeving van de Elandsgracht (waaronder veiling De Eland). Het zijn deze specialistische winkels, vooral in de dwarsstraatjes, die in grote mate bijdragen aan wat genoemd wordt het "alternatieve winkelcircuit" en het aantrekkelijke karakter

van de Jordaan. De dynamiek bij deze winkels geeft aan dat de Jordaan een broedplaatsfunctie vervult voor detailhandel. Het alternatieve winkelcircuit in de Jordaan sluit aan op de winkelontwikkeling in de westelijke grachtengordel en de Haarlemmerbuurt, waar zich eveneens in toenemende mate alternatieve winkels hebben gevestigd en vestigen.

In de winkelstraten in de Jordaan kunnen drie niveaus worden onderscheiden. De Rozengracht is een brede, doorgaande straat voor autoverkeer (en onderdeel van het hoofdnet Auto), met een aantal grootschalige winkels en vestigingen van openbare en bijzondere voorzieningen, zoals een moskee. De grootste winkelvestigingen aan de Rozengracht heeft een omvang van 950 m<sup>2</sup>. Daarnaast zijn er diverse winkels gevestigd met een vloeroppervlak van circa 600 m<sup>2</sup>.

De Westerstraat en de Elandsgracht hebben een kleinschaliger karakter. Het zijn geen doorgaande straten voor autoverkeer en bieden parkeergelegenheid op de middenstrook. Hier hebben de grootste winkelvestigingen een omvang van circa 600 m<sup>2</sup>, maar gemiddeld zijn de aan de Westerstraat en de Elandsgracht gevestigde winkels kleiner (respectievelijk 160 en 185 m<sup>2</sup>) dan aan de Rozengracht.

In de als winkelstraatjes functionerende dwarsstraatjes (noord-zuidstraatjes) zijn de winkelvestigingen over het algemeen (zeer) klein, gemiddeld circa 60 m<sup>2</sup>. Bovendien betreft het smalle straatjes met slechts één rijstrook, eenrichtingsverkeer en naast de rijstrook weinig ruimte voor voetgangers.

#### *Beleid.*

De Rozengracht – inclusief het in de Marnixstrook gelegen deel van de Rozengracht – is aangemerkt als winkellint-plus. Dat wil zeggen, dat op de begane grond nieuwe vestiging van wonen, inpandig parkeren, bedrijven en kantoren zonder baliefunctie niet is toegestaan. In navolging van de regeling in de Leefmilieuverordening (1989) is aan winkelvestiging aan de Rozengracht geen maximummaat verbonden.

De Westerstraat (met uitzondering van de zuidzijde tussen Lijnbaansgracht en Tweede Anjeliërsdwarsstraat) en de Elandsgracht (inclusief het in de Marnixstrook gelegen deel van de Elandsgracht) zijn eveneens aangemerkt als winkellint-plus, maar om het kleinschaliger karakter van deze straten te behouden, is aan nieuwe winkelvestiging aan de Westerstraat en de Elandsgracht een maximumvloeroppervlak verbonden van 300 m<sup>2</sup>. Hier geldt (onder de in de voorschriften gegeven voorwaarden) een vrijstelling tot maximaal 600 m<sup>2</sup>.

Om de als noord-zuidlooproute en als winkelstraatjes functionerende langs- en dwarsstraatjes tussen de Elandsgracht en de Brouwersgracht te behouden en te versterken, is in de volgende straatjes op de begane grond vestiging van wonen en inpandig parkeren niet toegestaan:

- 
- Hazenstraat;
  - Tweede Laurierdwarsstraat;
  - Tweede Rozendwarsstraat;
  - Eerste Bloemdwarsstraat;
  - Tweede Leliedwarsstraat;
  - Nieuwe Leliestraat tussen Tweede Leliedwarsstraat en Eerste Leliedwarsstraat;
  - Eerste Leliedwarsstraat;
  - Tweede Egelantiersdwarsstraat;
  - Tweede Tuindwarsstraat;
  - Tweede Anjeliërsdwarsstraat;
  - Eerste Boomdwarsstraat;
  - Eerste Lindendwarsstraat;
  - Tweede Goudsbloemdwarsstraat;
  - Willemsstraat tussen Tweede Goudsbloemdwarsstraat en Brouwersgracht.

Vestiging van kleinschalige kantoren (zoals een architectenbureau), openbare en bijzondere voorzieningen (zoals kinderopvang of een tandarts), en bedrijvigheid (bijvoorbeeld meubelstoffering) is hier wel toegestaan.

Om het kleinschalige karakter van deze winkelstraatjes te behouden, is aan nieuwe vestigingen van winkels een maximummaat verbonden van 150 m<sup>2</sup>, met een vrijstelling tot maximaal 300 m<sup>2</sup>. Eventuele uitbreiding tot 300 m<sup>2</sup> mag niet tot gevolg hebben dat een zelfstandige woongelegenhed verloren gaat en dat extra verkeer wordt aangetrokken. Voor bedrijven geldt de categorie-indeling van de Staat van Inrichtingen.

Om het eigen en rustige karakter van de grachten met water te behouden, is winkelvestiging langs de grachten niet toegestaan, met uitzondering van de hoekpunten. De bestaande winkelvestigingen langs deze grachten zijn als zodanig op de plankaart aangegeven. Het gaat hierbij om de volgende grachten:

- Lijnbaansgracht;
- Egelantiersgracht;
- Bloemgracht;
- Lauriergracht;
- Looiersgracht;
- Passeerdersgracht;
- Leidsegracht.

Om de verbindingen met de westelijke grachtengordel respectievelijk de Haarlemmerdijk te versterken, is aan de gehele Prinsengracht en aan de Brouwersgracht tussen de Palmgracht en de Prinsengracht winkelvestiging wel toegestaan. Aan de Brouwersgracht tussen de Palmgracht en de Lijnbaansgracht zijn geen winkels toegestaan. Aan de Prinsengracht en het deel van de Brouwersgracht waar winkelvestiging is toegestaan, geldt voor

winkelvestigingen eveneens een maximummaat van 150 m<sup>2</sup>, met een vrijstelling tot maximaal 300 m<sup>2</sup>.

In het Beleidsplan Binnenstad is opgenomen dat, gezien het karakter van de Jordaan en het behoud van de functiemenging, het vestigen van solitaire winkels mogelijk dient te blijven. Daarom is elders dan in de hiervoren reeds aangegeven straten en grachten, vestiging van winkels en consument-verzorgende dienstverlening overal toegestaan, mits wordt voldaan aan de maximummaat van 150 m<sup>2</sup>. Ook hier geldt dat onder voorwaarden een vrijstelling kan worden verkregen tot maximaal 300 m<sup>2</sup>.

Een aparte detailhandelsfunctie is de smartshop. In deze winkels worden zogenaamde psychotrope stoffen verkocht. Dit zijn stoffen die wijzigingen teweegbrengen in de zielstoestand en geestelijke gesteldheid. Daarbij gaat het niet om genotmiddelen als koffie, thee, drop, tabak enz. De ruimtelijke uitstraling van dit soort zaken verschilt van die van de reguliere winkels. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de producten die worden verkocht en anderzijds door het publiek dat wordt aangetrokken (jongeren op zoek naar drugs). In de binnenstad is de tendensesignaleerd dat zich in een aantal buurten concentraties van smartshops voordoen. Een dergelijke concentratie van ondernemingen die zich richten op het gemakkelijk toegankelijke, weinig investeringen eisende massatoerisme, tast het vestigingsklimaat voor andere, hoogwaardiger en meer diverse functies aan, en daarmee de leefbaarheid in deze buurten. De veiligheid en leefbaarheid worden voorts aangetast door het agressieve gedrag van een deel van het publiek, mede voortvloeiend uit een combinatie van drank en (smart)drugs en het feit dat dealers de directe omgeving van drugstoeristen opzoeken. De uitstraling is vergelijkbaar met die van geldwisselkantoren. Om deze redenen is vestiging van smartshops niet toegestaan (zie ook § 3.11).

### 3.6. Hotels.

#### *Ontwikkelingen.*

Het aantal hotels in de Jordaan is de afgelopen jaren niet veranderd. In het plangebied zijn in totaal tien hotels en/of jeugdhotels gevestigd, waarvan het merendeel in de zuidpunt van de Jordaan. Deze hotels in de zuidpunt sluiten aan op de hotels die zijn gevestigd in de omgeving van het Leidseplein. De twee grootste hotels in de Jordaan omvatten circa veertig kamers, de andere hotels zijn wat betreft aantal kamers iets kleiner. Wat betreft oppervlakte is hotel Wiechmann aan de Prinsengracht het grootst met een vloeroppervlak van ruim 1700 m<sup>2</sup> in een combinatie van drie panden.

Bij grote hotels kan overlast ontstaan van touringcarbussen die hotelgasten afzetten en ophalen. Door de niet-permanente bewoning vermindert met name rond grootschalige hotels bovendien de sociale controle, met name in de avond- en nachturen. Daar staat tegenover dat ontwikkeling van hotels een gunstige

---

invloed kan hebben op de omgeving doordat panden opgeknapt en beter onderhouden worden.

#### *Beleid.*

Aangezien in de Jordaan (zeer) veel wordt gewoond en het grootste deel van de wijk bovendien wordt gekenmerkt door smalle straten met eenrichtingsverkeer, is nieuwe vestiging van hotels gebonden aan een maximale maat van 1500 m<sup>2</sup> (veelal te realiseren in een combinatie van drie panden).

Uitbreiding van of vestiging van nieuwe hotels is slechts toegestaan middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Zo dient geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefmilieu te ontstaan, mag er geen overmatige verkeersaantrekkende werking ontstaan en mogen geen monofunctionele gevelwanden ontstaan (bijvoorbeeld door het realiseren van publieksfuncties op de begane grond). De bestaande hotels in het plangebied zijn op de plankaart aangegeven.

#### **3.7. Horeca.**

##### *Ontwikkelingen.*

De vele restaurants en (eet)cafés in de Jordaan vormen een aantrekkingskracht die reikt tot ver buiten de wijk zelf. Deze aantrekkingskracht wordt nog versterkt door de menging van horeca met de vele bijzondere, specialistische winkeltjes ten noorden van de Bloemgracht. In de omgeving van de Westerstraat en de Lindengracht is meer dan de helft van het totaal aantal eet- en drink-gelegenheden in de Jordaan gevestigd. De horeca in de zuidpunt van de Jordaan vormt een uitloop van de horeca in het uitgaansgebied Leidseplein.

De afgelopen jaren is het aantal eet- en drinkgelegenheden in de Jordaan met bijna tweehonderd vestigingen vrijwel gelijk gebleven. Dit aantal komt overeen met het maximumaantal dat in de in 1989 vastgestelde Leefmilieuverordening voor de Jordaan is bepaald. In de Jordaan zijn slechts enkele nachtzaken gevestigd. Ten aanzien van horeca met verkoop van hasj is een aantal concentraties aan te wijzen. De belangrijkste daarvan is de Tweede Laurierdwarsstraat.

##### *Beleid.*

Op sommige plekken in de Jordaan is, vanwege het vele uitgaanspubliek, de druk op het woon- en leefmilieu hoog. In het Beleidsplan Binnenstad is daarom opgenomen dat in de Jordaan een terughoudend horecabeleid gevoerd dient te worden en dat het beheerregime toegesneden dient te zijn op de woonfunctie. Daarbij komt dat het aantal eet- en drinkgelegenheden in Jordaan

overeenkomt met het in 1989 in de Leefmilieuverordening gestelde maximumaantal. Daarom is de in het plangebied bestaande horeca volgens de hiernavolgende categorie-indeling op de plankaart opgenomen en is uitbreiding niet toegestaan.

De actualisering van het horecabeleid voor de binnenstad sluit nauw aan op de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen voor de binnenstad. Per bestemmingsplan wordt een integrale afweging gemaakt op zowel planologisch gebied (bestemmingsplan) als vanuit het woon- en leefklimaat (herziening Algemene Plaatselijke Verordening - APV). Om de horecaregeling in het bestemmingsplan en de horecaregeling in de APV op elkaar af te stemmen, moeten in beide regelingen dezelfde uitgangspunten gehanteerd worden. De APV-regeling kent acht soorten horeca: nachtzaken, zaalverhuur, horeca met hasjverkoop, fastfoodzaken, cafés, additionele horeca en alcoholvrije of -arme horeca. Vanuit het oogpunt van de ruimtelijke ordening kunnen de in de APV-regeling onderscheiden acht soorten horeca worden ondergebracht in vier clusters:

- horeca I: fastfood (onder andere automatiek, snackbar en fastfood-restaurants);
- horeca II: nachtzaken en zalenverhuur (onder andere dancings, nachtcafés, discotheken en sociëteiten);
- horeca III: cafés (onder andere cafés, eetcafés en bars);
- horeca IV: restaurants en alcoholvrije of -arme horeca (onder andere restaurants, koffiehuisen, lunchrooms en ijssalons).

Additionele horeca, horeca die uitsluitend wordt bezocht door bezoekers van een instelling met een andere hoofdfunctie dan horeca (bijvoorbeeld een hotel of een museum), is in het kader van dit bestemmingsplan in de zin van vorenvermelde categorieën geen horeca. In het bestemmingsplan wordt in dat geval alleen de hoofdfunctie aangeduid. Horeca die niet uitsluitend wordt bezocht door bezoekers van de hoofdfunctie, is slechts toegestaan voorzover ter plaatste zelfstandige horeca is toegestaan.

Per categorie kan het beleid als volgt worden geformuleerd:

#### *Horeca I.*

Uitbreiding van fastfoodzaken is niet toegestaan vanwege de ongewenste functiemenging en de overlast op de openbare ruimte die dergelijke zaken met zich meebrengen. Omzetting van fastfoodzaken (horeca I) naar cafés of restaurants (respectievelijk horeca III en IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën minder overlast veroorzaakt.

---

### *Horeca II.*

Nachtzaken zijn vanwege het vertrek van grote aantallen bezoekers op een nachtelijk tijdstip zeer beperkt toegestaan: alleen waar deze zaken nu al zijn gevestigd. Uitbreiding van deze categorie horeca is niet toegestaan. Omzetting van nachtzaken (horeca II) naar cafés of restaurants (respectievelijk horeca III en IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorieën minder overlast veroorzaakt.

### *Horeca III.*

Cafés en eetcafés geven in de regel minder overlast dan fastfood- en nachtzaken. Omzetting van cafés (horeca III) naar restaurants (horeca IV) is toegestaan, omdat horeca in die categorie in de regel minder overlast geeft.

### *Horeca IV.*

Restaurants, koffiehuizen, lunchrooms en dergelijke geven in principe de minste overlast en mogen daarom overal worden gevestigd waar in het plangebied horeca is toegestaan. Omzetting van restaurants (horeca IV) naar andere categorieën (III, II of I) is niet toegestaan.

Voor de bepaling waar welke categorie horeca is toegestaan, is naar de categorie-indeling van de huidige horecavestiging gekeken. Vanwege de overlast die horeca in hogere bouwlagen kan veroorzaken voor de bewoners die direct naast of boven de vestiging wonen, is horeca alleen in de eerste bouwlaag toegestaan.

Net als bij winkels, geldt ook voor horeca dat het construeren of veranderen van de gevel ten behoeve van gevelverkoop niet is toegestaan, omdat daarmee de kans op verstoring van de gevelwand wordt vergroot. Bovendien veroorzaakt gevelverkoop een minder gewenst gebruik van de openbare (publieke) ruimte. Open puien zijn evenmin toegestaan. Aan horecavestigingen is een maximummaat verbonden van 150 m<sup>2</sup>, met een vrijstelling tot maximaal 300 m<sup>2</sup>.

In de Nota Coffeeshopbeleid in Amsterdam (1998) is beleid geformuleerd ten aanzien van hasj-verkoop in de binnenstad. In deze nota is de Tweede Laurierdwardsstraat opgenomen als "softdrugs-concentratiegebied". Dit houdt in dat bij verkoop/overdracht van het bedrijf aan een andere exploitant, de verkoop van hasj dient te stoppen. De nieuwe exploitant mag de zaak wel voortzetten als horeca in een van de andere categorieën. Aangezien de Tweede Laurierdwardsstraat in een woonomgeving ligt, wordt uitbreiding van fastfood, nachtzaken of cafés niet toegestaan. De zaken in de Tweede Laurierdwardsstraat waar hasj-verkoop plaatsvindt (te weten: nummers 1, 44, 50 en 64) zijn daarom opgenomen overeenkomstig de huidige uitgegeven horecaverunning, dat wil zeggen: categorie IV.

---

Sinds juni 1992 is het gemeentelijk beleid om geen nieuwe gebouwde terrassen toe te staan, onder andere om "privatisering" van de openbare ruimte tegen te gaan. Ongebouwde terrassen worden, voorzover deze zich in de openbare ruimte bevinden, niet in het bestemmingsplan geregeld. Regels daaromtrent zijn opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening, afdeling 2, horecabedrijven, art. 3.5, Terrassen. Het gebruik van de binnenterreinen ten behoeve van horecaterrassen is niet toegestaan.

### 3.8. Bedrijven.

#### *Ontwikkelingen.*

De afgelopen decennia is veel zowel grootschalige als kleinschalige (industriële) bedrijvigheid uit de Jordaan verdwenen. Voor de grootschalige(r) bedrijven waren een gebrek aan ruimte voor uitbreiding, problemen met bereikbaarheid en verscherpte milieunormeringen de redenen voor vertrek.

De verscherping van de milieunormeringen was ook een van de redenen voor het vertrek van kleinschalige bedrijvigheid, maar belangrijker is de stadsvernieuwing in de Jordaan geweest. Kleinschalige bedrijven waren veelal gevestigd in onderstukken. De stadsvernieuwing heeft tot gevolg gehad dat, doordat op de begane grond de bergingen van de erboven gelegen woningen werden gerealiseerd, veel bedrijfsruimten zijn verdwenen. Daarnaast heeft het vertrek van veel oorspronkelijke Jordaanbewoners naar de groeikernen geleid tot veel opheffingen, doordat het economisch draagvlak van de vaak marginale, op de buurt gerichte bedrijfjes wegviel.

In de jaren tachtig heeft zich in de Jordaan een grote groei voorgedaan van het aantal ateliers van kunstenaars, van 140 in 1982 tot 240 in 1988 (+70%). Sinds eind jaren tachtig is dit aantal nog licht gestegen. In een aantal gevallen betreft het panden met meerdere ateliers, zoals het voormalige pand van de Toneelschool aan de Marnixstraat 150 en een combinatie van vijf panden, waarin in totaal 37 atelier-woningen zijn gevestigd (hoek Lijnbaansgracht/Gieterstraat).

In het zuidelijke gedeelte van de Jordaan doet zich een concentratie voor van bedrijvigheid, met name drukkerijen en meubelmakers en -stoffeerders. Deze (nu nog maar lichte) concentratie is een 'echo' van de situatie van 25 jaar geleden. Toen vormde het zuidelijke gedeelte van de Jordaan wat betreft bedrijvigheid nog het zwaartepunt in de wijk.

In het Beleidsplan Binnenstad is opgenomen dat kleinschalige bedrijvigheid in de Jordaan dient te worden gestimuleerd. In de Evaluatie Beleidsplan Binnenstad is hieraan toegevoegd dat bedrijfsverzamelgebouwen voor kleine bedrijven en projecten als Onder de Bogen ook op andere plaatsen in de binnenstad mogelijk moeten worden gemaakt. In de Jordaan kan daarbij worden gedacht aan -als daar vanuit onderwijs of maatschappelijke voorzieningen geen behoefte aan is- de panden die als gevolg van de

---

ruimtelijke reorganisatie bij het middelbaar en hoger beroepsonderwijs vrijkomen.

#### *Beleid.*

Vestiging van bedrijven in het plangebied draagt bij aan de (kleinschalige) functiemenging en is daarom overal mogelijk. Uitzondering hierop is de begane grond van de drie als winkellint-plus aangeduide straten (Rozengracht, Westerstraat en Elandsgracht).

Voorwaarde is dat nieuwe bedrijven vallen in de categorieën I of II zoals die worden genoemd in de Staat van Inrichtingen, behorend bij dit bestemmingsplan. Reeds gevestigde bedrijven die in categorie III of hoger vallen zijn als zodanig en op de locatie opgenomen in art. 10 (Toegelaten bedrijven) van de voorschriften. Deze bedrijvigheid mag worden voortgezet. In de Staat van Inrichtingen is tevens de maximale omvang van bedrijven geregeld.

### **3.9. Verkeer en parkeren.**

#### *Verkeer.*

In het kader van de uitwerking van het verkeers- en parkeerbeleid voor de binnenstad, zoals vastgelegd in het Beleidsplan Binnenstad en het Verkeers- en Inrichtingsplan (VIP), vinden activiteiten plaats die erop gericht zijn om het langzaam verkeer in dit deel van de binnenstad te bevorderen. Zo is het zuidelijke gedeelte van de Jordaan ingericht als 30-kilometer-zone.

#### *Parkeren.*

In de Jordaan is het merendeel van de grote(re) inpandige parkeer-gelegenheden (vier of meer parkeerplaatsen) gelegen in het zuidelijke gedeelte van de Jordaan. Het betreft ondermeer de Europarking met 750 parkeerplaatsen (waarvan 200 openbaar).

De kleine inpandige parkeergelegenheden (één tot en met drie parkeerplaatsen) zijn vooral gelegen aan de langsstraten, en nauwelijks aan de dwarsstraten. Opvallend is verder dat kleine parkeergelegenheden geheel ontbreken aan de Marnixstrook en binnen de driehoek Westerstraat, Lijnbaansgracht en de dwarsstraatjes Palmdwarsstraat tot en met de Eerste Boomdwarsstraat.

#### *Beleid.*

Dat aan de Westerstraat, de Rozengracht en de Elandsgracht en aan de als winkelstraatjes aangeduide langs- en dwarsstraatjes geen inpandige parkeergelegenheden zijn gelegen, past in het beleid om in de diverse soorten

winkellinten geen uitbreiding van inpandig parkeren toe te staan. In het Beleidsplan Binnenstad is voor de Jordaan opgenomen dat het parkeerregime gemengd dient te zijn en toegesneden op bewoners/ondernemers.

Bij beantwoording van de vraag in hoeverre inpandig parkeren kan worden toegestaan, wordt rekening gehouden met vier aspecten:

- a de stedenbouwkundige inpasbaarheid;
- b de verkeerskundige situatie;
- c het algemene parkeerbeleid zoals dat voortvloeit uit het VIP;
- d het leefmilieu.

Deze aspecten zijn nader uitgewerkt in de algemene beschrijving in hoofdlijnen in art. 9. In het kort wordt hiernaar verwezen.

### **3.10. Water en oevergebruik.**

Gezien de grote cultuur-historische waarde van de grachten met de aanliggende bebouwing dient voorzichtig te worden omgegaan met het creëren van voorzieningen ten behoeve van al dan niet commercieel gebruik van water en de walkant. Voor het watergebruik als ligplaats voor schepen en het maken van steigers en dergelijke zal een integraal plan worden ontwikkeld dat, na bestuurlijke goedkeuring, in een facetplan zal worden vertaald. In afwachting van dit facetplan zijn in het bestemmingsplan alleen de bestaande ligplaatsen en steigers en de bestaande jachthaven geregeld.

### **3.11. Overige functies.**

#### *Ontwikkelingen.*

Functies die als ongewenst worden beschouwd, zijn prostitutie, sekswinkels, automatenhallen, telefoneer- en faxinrichtingen en geldwisselkantoren. In de Jordaan zijn enkele van deze functies gevestigd. Op de hoek Rozengracht/Marnixstraat (tegenover de brandweerkazerne) is een automatenhal gevestigd, en aan de Tweede Rozendwarsstraat 22 is een geldwisselkantoor annex telefoneerinrichting gevestigd.

#### *Beleid.*

Vanwege de wens tot behoud van de attractiviteit van straten in het algemeen en van winkelstraten in het bijzonder, is vestiging van geldwisselkantoren, telefoneer- en faxinrichtingen, automatenhallen en amusementshallen niet toegestaan. De bestaande vestigingen zijn op de plankaart opgenomen. Als een van deze ongewenste functies is vervangen door een andere, wel toegestane functie, mag het ongewenste gebruik hier niet terugkeren. In de Jordaan zijn geen seks- en prostitutiebedrijven en smartshops (zie § 3.5) gevestigd. Nieuwe vestigingen van deze bedrijven zijn niet toegestaan.

## 4. BESTEMMINGSPLAN.

### 4.1 Inleiding.

In de voorgaande hoofdstukken is de bestaande toestand, waaronder de cultuur-historische ontwikkeling, beschreven en geanalyseerd en is het gemeentelijk beleid dienaangaande verwoord. Uiteraard speelt de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht hierin een grote rol. Het plangebied van het bestemmingsplan Jordaan maakt hiervan immers deel uit. In dit hoofdstuk wordt stilgestaan bij de vertaling van het beleid in de voorschriften en de plankaart, te samen het bestemmingsplan vormend.

Het bestemmingsplan kent zes bestemmingen en bevat geen uitwerkingsplicht. Dit is één van de doelstellingen van de vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen voor de binnenstad van Amsterdam: het maken van bestemmingsplannen zonder uitwerkingsplicht ex art. 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Bovendien was één van de uitgangspunten bij het opstellen van de voorschriften om zo weinig mogelijk weg te bestemmen. Indien en voorzover functies en/of bebouwing als ongewenst zijn aangemerkt, zijn hiervoor speciale regels opgenomen. Een voorbeeld hiervan is het geldwisselkantoor. Het overgrote deel van de functies is ondergebracht in de bestemming "Gemengde doeleinden". De reden hiervoor is dat hiermee de dynamiek van de functies zoveel mogelijk is gewaarborgd.

De andere bestemmingen zijn "Maatschappelijke doeleinden", "Tuinen en erven", "Openbaar groen", "Openbare ruimte" en "Waterweg/gracht". In paragraaf 4.2 zullen de bestemmingen aan bod komen.

De bestemmingsregelingen zijn opgenomen in hoofdstuk B van de voorschriften.

In bijlage 2 is een inventarisatie opgenomen van de vigerende planologische regelgeving.

#### 4.1.1. *Wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden.*

Met dit bestemmingsplan wordt beoogd de bestaande toestand te regelen en het gemeentelijk beleid te vertalen. Dit heeft tot opname van een groot aantal gebruiksbepalingen geleid, waaronder de bebouwingsvoorschriften mede zijn begrepen.

Eén van de middelen om het bestemmingsplan voldoende flexibel te houden is de opname van diverse wijzigings- en vrijstellingsbevoegdheden. Dit heeft als voordeel dat herziening van het bestemmingsplan in voorkomende gevallen en uiteraard het verlenen van vrijstelling ex art. 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan worden voorkomen. In algemene zin zijn de vrijstellingsbevoegdheden bedoeld voor de bebouwingsvoorschriften (bijvoorbeeld een

vrijstelling van de maximale goothoogte) en de wijzigingsbevoegdheden voor het realiseren van een andere functies (bijvoorbeeld voor ondergrondse parkeervoorzieningen).

In de voorschriften en in de beschrijvingen in hoofdlijnen is getracht, deze flexibiliteitsbepalingen zoveel mogelijk van criteria te voorzien. De objectieve begrenzings zijn opgenomen in de bestemmingen zelf, terwijl de meer beleidsmatige criteria terug te vinden zijn in de algemene beschrijving in hoofdlijnen van art. 9.

Ook art. 12, de algemene vrijstellingsbevoegdheden, bevat een beschrijving in hoofdlijnen. Het belangrijkste criterium in beide beschrijvingen is dat toepassing van een vrijstellings- of wijzigingsbevoegdheid niet tot gevolg mag hebben dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast en/of aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied in onevenredige mate afbreuk wordt gedaan.

Vrijstellingen en wijzigingen van de bestemming zullen niet automatisch worden verleend. Elk verzoek om vrijstelling zal aan de criteria worden getoetst, hetgeen niet wil zeggen dat het voldoen aan de criteria per definitie tot verlening van de vrijstelling of het wijzigen van de bestemming zal leiden.

#### *4.1.2. De plankaart.*

Op de plankaart met legenda zijn de verschillende bestemmingen terug te vinden. Voor wat betreft de bestemming "Gemengde doeleinden" zijn hierop de maximale bouw- en goothoogten opgenomen. Daarnaast komen op de plankaart aanduidingen voor voor functies waarvoor in de voorschriften regels zijn opgenomen, zoals voor woningen, horeca en geldwisselkantoren enz..

Voorts zijn onder meer het bestaande gebouwd terras en de bestaande steigers aangegeven.

Het geheel is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000. Op elk perceel is het huisnummer ingeschreven, zodat eenvoudig is na te gaan welke bestemming ter plekke geldt.

Zoals in hoofdstuk 2 reeds uitvoerig is omschreven, maken ook de waarderingkaart en de stedenbouwkundige kaart deel uit van het bestemmingsplan.

Gezien de uitkomsten van het akoestisch onderzoek zijn op de plankaart dwarsprofielen opgenomen van die straten waarvan de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels meer dan 50 dB(A) bedraagt.

#### *4.2. De bestemmingen.*

##### *4.2.1 Gemengde doeleinden (art. 3).*

De belangrijkste bestemming is de bestemming "Gemengde doeleinden". Hierin is verreweg de meeste bebouwing geregeld en de hierin voorkomende functies.

---

In lid 1, de doeleindenomschrijving, is omschreven welke functies zijn toegestaan.

Dit betreft de hierna volgende.

**4.2.1.a. Woningen.**

Woningen zijn overal toegestaan, behalve daar waar op de plankaart de aanduiding "woningen niet toegestaan" voorkomt en in de eerste bouwlaag van bebouwing die voorkomt in het "winkellint-plus" en de "winkelstraatjes" (zie lid 1 slot). De woonfunctie wordt beschermd door het gemeentelijke woning-onttrekkingsbeleid, zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening.

De aanduiding is op kantoorpanden of panden met een openbare of bijzondere voorziening gelegd waarvan het vloeroppervlak van 1000 m<sup>2</sup> of meer bedraagt; zij bevatten geen zelfstandige woning.

In hoofdstuk 3 is aan de achtergrond voor deze keuze aandacht besteed. In het kort is het beleid erop gericht omzetting naar woningen te voorkomen, teneinde werkgelegenheid voor de binnenstad te behouden (functiemenging). Immers, vanwege de splitsing van het eigendom is het niet of nauwelijks meer mogelijk om hierin een werkgelegenheidsfunctie te laten terugkeren.

**4.2.1.b.c. Kantoren I en II.**

Kantoren zonder baliefunctie (I) en kantoren met baliefunctie (II) zijn overal toegestaan.

Uitzondering hierop is opnieuw de eerste bouwlaag van bebouwing die voorkomt in het winkellint-plus, waar geen kantoren zonder baliefunctie zijn toegestaan.

**4.2.1.d. Openbare en bijzondere voorzieningen.**

Openbare en bijzondere voorzieningen, zoals een theater of een bibliotheek, zijn overal toegestaan. Er zijn geen beperkingen voor het bedrijfsvloeroppervlak van deze functie opgenomen.

**4.2.1.e. Galeries.**

Galeries zijn overal in het plangebied toegestaan.

**4.2.1.f. Winkels en voorzieningen ten behoeve van consumentverzorgende dienstverlening.**

Deze functies zijn in principe overal toegestaan, met uitzondering van de bebouwing aan de Lijnbaansgracht, de Egelantiersgracht, de Bloemgracht, de Lauriergracht, de Looiersgracht, de Passeerdersgracht, de Leidsegracht en de Brouwersgracht tussen de Palmgracht en de Lijnbaansgracht. De uitzondering

geldt niet voorzover het gaat om bestaande winkels (die zijn uitdrukkelijk op de plankaart aangegeven met de bijbehorende bouwlaag) en op hoeken van de hierboven genoemde grachten met straten (alleen in eerste bouwlaag).

In het "winkellint-plus" is in de eerste bouwlaag en het souterrain de vestiging van woningen, kantoren I, bedrijven en inpandige parkeervoorzieningen uitdrukkelijk uitgesloten. In de winkelstraatjes geldt dit alleen voor woningen en inpandige parkeervoorzieningen.

In lid 2, de beschrijving in hoofdlijnen, zijn regels te vinden over het maximum toegestane bedrijfsvloeroppervlak. Het regelen van het bedrijfsvloeroppervlak is noodzakelijk om overmatige overlast door bevoorrading met (groot) vrachtverkeer te beperken en om aantasting van het stedenbouwkundige karakter van smalle straten als gevolg van grootschalige winkelpuien te voorkomen.

#### 4.2.1.g. *Hotels.*

Alleen daar waar op de plankaart de desbetreffende aanduiding voorkomt, mag een hotel worden gevestigd. Deze beperking is nodig, daar een (grootschalige) hotelontwikkeling nogal wat hinder kan veroorzaken vanwege de verkeersaan-trekkende werking. Voor uitbreiding van bestaande hotels dan wel voor nieuwvestiging is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor Burgemeester en Wethouders (lid 7). De criteria waaraan wordt getoetst, zijn opgenomen in art. 9.

#### 4.2.1.h. *Horeca.*

Horeca is uitsluitend toegestaan daar waar dat op de plankaart uitdrukkelijk is vermeld in de aangegeven bouwlaag. In principe zijn de huidige vestigingen aangegeven. Uitbreiding van horeca is niet toegestaan. Omzetting van horeca naar een minder zware categorie is wel toegestaan. Nadere regels over horeca zijn opgenomen in lid 2, de beschrijving in hoofdlijnen.

#### 4.2.1.i. *Geldwisselkantoren, telefoneerinrichtingen en automatenhallen.*

Deze functies hebben in het algemeen een negatieve uitstraling en zijn ongewenst. Ze zijn uitsluitend toegestaan daar waar zij nu voorkomen (zie de plankaart). Zodra deze functie is beëindigd en ter plekke een ander gebruik, zoals bijvoorbeeld een winkel, is gerealiseerd, mag het geldwisselkantoor niet terugkeren (een zogenaamde uitsterfregeling).

#### 4.2.1.j. *Bedrijven.*

Bedrijven zijn overal toegestaan, behalve in de eerste bouwlaag van bebouwing van een winkellint-plus. Om te voorkomen dat zich (te) hinderlijke bedrijven

vestigen is in art. 10 van de voorschriften een nadere regeling opgenomen. Hierin is onder meer bepaald dat slechts bedrijven behorende tot categorieën I en II van de in de bijlage opgenomen Staat van Inrichtingen zijn toegestaan. Bestaande bedrijven die behoren tot categorie III of hoger van de Staat van Inrichtingen zijn in een bijlage bij dit art. omschreven en toegestaan. Dit artikel bevat verder een aantal flexibiliteitsbepalingen aangaande de Staat van Inrichtingen. Zo kunnen bedrijven worden toegevoegd en bedrijven in een andere categorie worden ingedeeld.

#### *4.2.1.k. Inpandige parkeervoorzieningen.*

De bestaande inpandige en ondergrondse parkeervoorzieningen zijn toegestaan. Het gaat hierbij zowel om parkeerplaatsen voor woningen als om parkeerplaatsen voor bedrijven.

#### **BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN.**

In lid 2 van de bestemming "Gemengde doeleinden" is een beschrijving in hoofdlijnen opgenomen. Deze behelst het gemeentelijk beleid over het beschermd stadsgezicht, de winkels en consumentverzorgende dienstverlening, openbare en bijzondere voorzieningen, horeca, geld-wisselkantoren, telefoneerinrichtingen en automatenhallen.

In de beschrijving in hoofdlijnen bij de bestemming "Gemengde doeleinden" is uitvoerig aandacht geschonken aan de cultuur-historische ontwikkeling en het beleid over de waardering en de stedenbouwkundige kaart. Het aanlegvergunningstelsel in lid 14 is het juridische handvat in dezen, totdat overeenkomstig art. 37 van de Monumentenwet 1988 het wettelijke sloopvergunningstelsel van kracht wordt. Het is de bedoeling dat aanvragen van dergelijke vergunningen en getoetst blijven worden aan de waarderingskaart.

Ten aanzien van laatstgenoemde kaart is in lid 8 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen: ingeval een pand met "orde 2" wordt aangewezen als rijksmonument of gemeentelijk monument kan de kaart worden gewijzigd opdat "orde 2" wordt gewijzigd in "orde 1". Orde 1 betreft immers de rijksmonumenten en de gemeentelijke monumenten.

De beschrijving in hoofdlijnen maakt onderdeel uit van de voorschriften en is dus toetsingskader in het kader van aanvragen van bouwvergunning ex art. 44 van de Woningwet.

#### *Bebouwingsvoorschriften.*

Lid 3 van art. 3 bevat een groot aantal bebouwingsvoorschriften. Deze voorschriften vloeien grotendeels voort uit het in de hoofdstukken 2 en 3 verwoorde gemeentelijk beleid. Enkele bepalingen hierin worden toegelicht.

De belangrijkste bepaling vanwege het beschermd stadsgezicht is lid 3, sub a. Bij nieuwbouw en/of verbouw mag de karakteristiek van het stadsbeeld niet in onevenredige mate worden aangetast. Bovendien mag aan de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied geen onevenredige afbreuk worden gedaan. Gebouwen mogen voorts uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden opgericht teneinde de historisch van groot belang zijnde verkaveling te behouden. Ook dient de gevel een duidelijke driedeling te bevatten.

In lid 3, sub c, zijn regels gesteld aan het uitbreiden van bestaande bebouwing. Zo is het vanwege het belang bij voldoende daglichttoetreding niet toegestaan dat nieuw op te richten bebouwing meer dan 2,50 meter door de achtergevelrooilijn van belendende percelen steekt. Dit geldt ook voor nieuw op te richten bebouwing die op een reeds bestaande onderbouw van één of meer bouwlagen is gesitueerd. Wel is het toegestaan om na die 2,50 meter onder een hoek van 45 graden tot aan de bestemmingsgrens tot de toegestane goot- en bouwhoogte nieuwbouw te realiseren.

De regeling voor wat betreft de hoogtes en de ligging van de achtergevelrooilijn is in hoofdstuk 2 toegelicht. Om te voorkomen dat er zogenaamde onderstukken ontstaan (bebouwing in één laag) waardoor het gewenste gevelbeeld verstoord zou worden, bedraagt de bouwhoogte van gebouwen minimaal 9 meter. Deze bepaling geldt niet voor aan- en uitbouwen en daar waar op de plankaart een lagere bouwhoogte is ingetekend. Een belangrijke bepaling is voorts de gegarandeerde ontsluiting van hogere bouwlagen.

#### *Vrijstellingsbevoegdheden.*

In lid 4 zijn de vrijstellingsbevoegdheden opgenomen van de lid 3 voorkomende bebouwingsvoorschriften.

Voorzover Burgemeester en Wethouders tevens moeten toetsen aan beleidsmatige criteria zijn deze opgenomen in art. 9.

#### *Vrijstellingsbevoegdheden.*

Lid 6 behelst de wijzigingsbevoegdheid van de Gemeenteraad voor het realiseren van inpandige parkeervoorzieningen. In lid 7 is de wijzigingsbevoegdheid voor het uitbreiden van bestaande hotels en het realiseren van nieuwe hotels opgenomen.

In lid 9 is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor toegelaten functies; ook wel het "keerlep-artikel" genoemd. Binnen de bestemming gemengde doeleinden zijn verschillende functies toegelaten. In het plan zijn alleen nadere regelingen opgenomen voor die functies, waarvan in de bestaande situatie wordt aangenomen, dat zij andere functies nadelig (zouden kunnen) beïnvloeden. Juist die grote ruimte die het plan biedt voor allerlei ontwikkelingen houdt het risico in, dat zich ook ontwikkelingen zouden kunnen voordoen die het karakter van het plangebied aantasten. Teneinde in een dergelijk geval toch te

kunnen ingrijpen, biedt de wijzigingsbevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid nadere regels te stellen met betrekking tot de bij de bestemming gemengde doeleinden genoemde functies. Daar de wijzigingsbevoegdheid tevens de mogelijkheid biedt, wanneer het gevaar weer geweken is, die nadere regels weer in te trekken, wordt wel gesproken van een keerklep-systeem.

De procedure bij toepassing van deze bevoegdheden is opgenomen in art. 13, lid 2.

#### *Bijzondere gebruiksbepalingen.*

Lid 12 bevat bijzondere gebruiksbepalingen die een verfijning inhouden van het algemene gebruiksverbod in art. 14.

#### *Nadere eisen.*

Het geheel aan bebouwingsvoorschriften wordt gecompleteerd door een stelsel van nadere eisen in lid 13. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bebouwing; hieronder zijn het aantal bouwlagen en de kapconstructie mede begrepen. De redenen hiervoor kunnen zijn het behoud, herstel en/of versterking van de karakteristiek van het stadsbeeld of de licht- en luchttoetreding van de omringende bebouwing. Dit laatste zal zich voornamelijk in hoeken van bouwblokken voordoen.

#### *Aanlegvergunningenstelsel.*

Lid 14 bevat het eerder genoemde aanlegvergunningenstelsel. Zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders is het verboden panden met "orde 2" of "orde 3" te slopen. Het verlenen van een vergunning mag er niet toe leiden dat de karakteristiek van het stadsbeeld in onevenredige mate wordt aangetast. Voorts zijn procedureregels opgenomen en een bepaling over de geldigheidsduur.

Dit stelsel vervalt zodra de aanwijzing tot beschermd stadsgezicht rechtskracht heeft gekregen. Dan geldt het wettelijke sloopverbod zonder vergunning. De toetsing van dergelijke aanvragen van vergunning blijft plaatsvinden aan de hand van de waarderingskaart.

#### *4.2.2. Maatschappelijke doeleinden (art. 4).*

Ter bescherming van de bestaande onderwijspanden in de Jordaan is de beleidsregel uit het Structuurplan in het bestemmingsplan Jordaan vertaald, door deze panden de bestemming maatschappelijke doeleinden te geven. Hieronder worden uitsluitend onderwijsvoorzieningen, welzijnsinstellingen, medische voorzieningen en sociaal-culturele voorzieningen verstaan. De

---

bestemming kan door middel van een wijzigingsprocedure worden omgezet in de bestemming gemengde doeleinden, met uitzondering van wonen.

#### 4.2.3. *Tuinen en erven (art. 5).*

De binnenterreinen hebben de bestemming "Tuinen en erven" gekregen. In de beschrijving in hoofdlijnen wordt aangegeven, dat bomen beschermd worden door de gemeentelijke kapverordening en dat het kappen van bomen aan strenge criteria is gebonden.

De bestaande bebouwing op de binnenterreinen is niet op de plankaart opgenomen.

De voorschriften bevatten een regeling betreffende het al dan niet handhaven van deze bebouwing. Bij restauratie of verbetering van de hoofdbebouwing mag de bebouwing op de binnenterreinen gehandhaafd blijven.

Bij sloop/nieuwbouw of ingrijpende verbouw van de hoofdbebouwing tot woningen mag de bebouwing op het binnenterrein op hetzelfde perceel niet gehandhaafd worden.

Bij sloop/nieuwbouw of ingrijpende verbouw van de hoofdbebouwing tot een niet-woonfunctie mag de bebouwing op het binnenterrein op hetzelfde perceel tot één laag worden gehandhaafd.

Verder is er een vrijstellingsregeling opgenomen voor het realiseren aanbouwen ten behoeve van de bouw van aanbouwen en schuurtjes.

Ook zijn regels opgenomen over het gebruik en is in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor een ondergrondse parkeervoorziening opgenomen.

#### 4.2.4. *Openbaar groen (artikel 6).*

Deze bestemming komt maar op enkele plaatsen in het plangebied voor en spreekt voor zich. Gebouwen zijn niet toegestaan.

#### 4.2.5. *Openbare ruimte (art. 7).*

Deze bestemming is bedoeld voor het verkeersareaal. Voor de inrichting van de openbare ruimte zijn regels gegeven, zoals de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Er is één gebouwd terras in de Jordaan, aan de Westerstraat. Dit terras is op de plankaart aangeduid.

Voorzover in het plangebied kiosken voorkomen, zijn deze gelegaliseerd. In art. 12 is een algemene vrijstellingsbevoegdheid voor kiosken opgenomen. Met deze bevoegdheid zal zorgvuldig worden omgesprongen teneinde "dichtslibben" van de openbare ruimte te voorkomen.

Tot slot bevat ook deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid voor ondergronds parkeren (lid 4) en wordt de regeling gecompleteerd met een stelsel van nadere eisen (lid 7).

#### 4.2.6. *Waterweg/gracht (art. 8).*

Al het water in het plangebied heeft deze bestemming gekregen. De steigers zijn op de plankaart vastgelegd en mogen niet uitbreiden. Gelet op de gewenste flexibiliteit is ook in deze bestemming een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor ondergronds parkeren. Het innemen van ligplaatsen voor woonboten en bedrijfsvaartuigen is uitdrukkelijk niet toegestaan, behalve waar op de plankaart de aanduiding "ligplaats woonboot/-bedrijfsvaartuig toegestaan" voorkomt. In de Singelgracht is de bestaande jachthaven op de plankaart opgenomen.

#### 4.3 *Tot slot.*

Naast vorenvermelde bestemmingsregelingen bevat het bestemmingsplan meer bepalingen. Deze bepalingen zijn grotendeels standaard en gevormd door de jurisprudentie.

Zo behelst art. 1 de begripsbepalingen en art. 2 de wijze van meten.

De al eerder genoemde algemene beschrijving in hoofdlijnen is te vinden in art. 9.

Art. 10 behelst de nadere regeling over bedrijven. Art. 11 geeft een omschrijving van toegelaten overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en bebouwingsvoorschriften. Het gaat hierbij om geringe overschrijdingen, waarvoor het verlenen van vrijstelling een te zwaar middel is. In art. 12 zijn algemene vrijstellingsbevoegdheden opgenomen. Deze gelden voor elke bestemming.

Aan de vrijstellingsbevoegdheid is in lid 2 een beschrijving in hoofdlijnen toegevoegd, waarin de meer beleidsmatige toetsingscriteria zijn opgenomen. In art. 13, lid 1, zijn speciale regels opgenomen voor het verlenen van de vrijstellingsbevoegdheden.

Art. 13, lid 2, behelst de regels voor het toepassen van wijzigings-bevoegdheden.

In art. 14 is het belangrijke gebruiksverbod geregeld en art. 15 bevat de noodzakelijke overgangsbepalingen. In art. 16 is geregeld dat overtreding van enkele in het plan voorkomende verbodsbepalingen als een strafbaar feit wordt aangemerkt. Art. 17, tot slot, bevat de titel van het bestemmingsplan.

---

**BIJLAGE 1**, (behorende bij de toelichting op het bestemmingsplan Jordaan (hoofdstuk 4).

De volgende tekst is opgenomen in het Gemeenteblad van 1998, afd. 3, volgn. 55 en is hierna integraal opgenomen.

**Categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen.**

*"Burgemeester en Wethouders van Amsterdam brengen ter algemene kennis, dat zij in hun vergadering van 10 februari 1998 hebben ingestemd met de volgende*

***Notitie inzake categorie-overschrijdende activiteiten in het kader van bestemmingsplannen.***

*Inleiding.*

In het kader van vergunningaanvragen en handhavingszaken is de behoefte ontstaan aan meer duidelijkheid over de wenselijkheid, bepaalde activiteiten juist wel of juist niet onder te brengen in een bepaalde bestemmingscategorie. Bestemmingsplannen kennen van oudsher een aantal vaste bestemmingscategorieën. In de loop der jaren blijkt een aantal bedrijfsvoeringen echter niet meer zo "eensoortig" te zijn (gebleven). Er komen allerlei activiteiten bij, bijvoorbeeld kant-en-klare broodjes bij de bakker en de slager. Is er dan sprake van detailhandel of horeca?

Om duidelijkheid te scheppen hoe hiermee om te gaan, is deze notitie opgesteld.

*Verschillende activiteiten.*

Sommige activiteiten zijn zo ondergeschikt van aard dat er geen discussie over heeft plaatsgevonden en de activiteiten worden geaccepteerd onder de toegelaten hoofdactiviteit van het pand. Wanneer in een concrete zaak is besloten, bepaalde activiteiten toe te staan, is dit gebeurd onder de noemer dat het geen zelfstandige activiteit betreft, maar een activiteit in het kader van en ten behoeve van de hoofdactiviteit.

Op basis van deze uitgangspunten zijn onder andere de horecavoorziening in de Rode Hoed (foyerfunctie bij theater) en de geldwisselfaciliteit in de Marks & Spencer toegestaan (klantenservice bij een groot-winkelbedrijf). Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit.

Vaak voldoen de aangetroffen activiteiten niet aan dit uitgangspunt. Bijvoorbeeld een (banket)bakker met een paar tafeltjes en stoelen, een koffiewinkel/proeverij

met zitgelegenheid, een traierie met de mogelijkheid van consumptie ter plaatse. Toestaan van dit soort activiteiten betekent in feite dat er een horecabestemming wordt gerealiseerd. Verlaat de traierie het pand, dan betekent dit vervolgens dat er ook andere vormen van horeca in kunnen komen. Dit soort activiteiten behoort gebruikelijk dus niet bij de toegestane hoofdactiviteit.

#### *Criteria.*

Er zijn criteria ontwikkeld waaraan voldaan moet worden, wil er sprake zijn van een in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit. Deze criteria zijn:

- activiteiten moeten plaatsvinden in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit;
- niet zichtbaar vanaf de straat;
- geen aanduidingen/reclame aan of op de openbare weg ten behoeve van deze activiteit;
- dezelfde openingstijden als de toegestane hoofdactiviteit;
- geen gescheiden bedrijfsvoering.

Wordt aan deze criteria voldaan, dan kan de activiteit in het kader van de hoofdactiviteit worden toegestaan.

Als er geen sprake is van een vergunningaanvraag, zal de beoordeling moeten worden vastgelegd in een schriftelijk stuk waarvan in ieder geval een plattegrondtekening deel uitmaakt.

Overlegging van een uittreksel van de Kamer van Koophandel waaruit blijkt dat de doelstelling van het bedrijf overeenkomt met de toegestane hoofd- en categorie-overschrijdende activiteit(en) zal worden gevraagd.

#### *Ter toelichting op de criteria het volgende.*

Het moet gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten.

Het gaat hierbij om de ruimtelijke uitstraling. Er mag geen sprake zijn van activiteiten die een zelfstandige uitstraling hebben. Een foyer bij bioscoop bijvoorbeeld hoort onder de bestemming.

Op zich is zichtbaarheid van de foyer vanaf de straat geen probleem, als de foyer alleen maar voor bioscoopgangers te bezoeken is. Zodra deze voor iedereen te bezoeken is, is er sprake van zelfstandige horeca en past deze derhalve niet binnen de criteria.

Zo kan het criterium "zichtbaar vanaf de straat" worden losgelaten voorzover het een activiteit betreft waarvoor men uitsluitend door middel van betaling kan

binnenkomen. Entree door middel van kaartverkoop garandeert dat men in eerste instantie voor de culturele activiteit komt.

Openingstijden zullen min of meer gelijktijdig moeten blijven in verband met de onderlinge relatie. Opening van een foyer tot één uur na de voorstelling zou mogelijk moeten zijn. Wanneer dit langer wordt, wordt het een zelfstandige activiteit los van de culturele activiteit.

Geen gescheiden bedrijfsvoering is uitgangspunt, omdat het om dezelfde (hoofd)bestemming gaat.

Er mag geen sprake zijn van twee verschillende hoofdactiviteiten. Wel kan bij culturele instellingen worden ingestemd met een horecavoorziening door een derde, bijvoorbeeld een cateringbedrijf.

Het gaat namelijk om het uiteindelijke resultaat. Het blijft in dat geval een voorziening ten behoeve van de culturele activiteit.

Per geval zal steeds een beoordeling moeten plaatsvinden. Het zal dan ook per geval verschillen, welke activiteiten kunnen worden gezien in het verlengde van en ten behoeve van de toegestane hoofdactiviteit.

Zoals aangegeven, moet het gaan om activiteiten die gebruikelijk horen bij de toegestane hoofdactiviteit. Het zijn dan ook niet als zodanig apart te benoemen nevenactiviteiten. Een oppervlaktecriterium of omzetcijfers kunnen dan ook niet aan de orde zijn, omdat alle activiteiten tot de hoofdactiviteiten behoren.

*Niet in het kader van de hoofdactiviteit toegestane categorie-overschrijdende activiteit.*

Als de activiteit niet in de voormelde criteria past betekent dit een functieverandering die meestal niet in het bestemmingsplan past, bijvoorbeeld een functieverandering van "detailhandel" naar "horeca".

Is de activiteit toch gewenst, dan zal hiervoor een planologische maatregel moeten worden genomen. Dit is bijvoorbeeld gebeurd bij het toestaan van de koffiehoek in Food Plaza (Telecommunicatiegebouw), waarvoor een voorbereidingsbesluit wordt genomen.

Aanvankelijk was de gedachte, in het kader van de bestemmingsplannen die in de zogenoemde Vernieuwingsoperatie bestemmingsplannen worden ontwikkeld, te bezien, of, indien dergelijke activiteiten wel zijn gewenst, er een aparte regeling voor in het bestemmingsplan te treffen. Hiervan is vooralsnog afgezien, omdat het treffen van een dergelijke regeling buitengewoon gecompliceerd blijkt te zijn.

*Toepassing in de praktijk.*

Op dit moment worden de vermelde criteria al in de praktijk toegepast, zowel bij de toetsing van vergunningaanvragen als bij de handhaving. Deze blijkt goed te werken.

Voorgesteld wordt deze toepassing voor nieuwe aanvragen of nieuwe handhavingzaken te vervolgen.