



Gemeente Amsterdam
Bureau Monumenten & Archeologie

Cultuurhistorische advies over bouwhoogtes in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt

J. van der Werf

Inhoud

1	Cultuurhistorische waardebeoordeling van bouwhoogtes	5
1.1	Inleiding	5
1.2	Uitgangspunten bij de beoordeling van bouwhoogtes	5
1.2.1	De stedenbouwkundige ontwikkeling van het Museumkwartier en de Valeriusbuurt	6
1.3	De verkavelingstypologie en de architectuur	7
1.3.1	Historisch-stedenbouwkundige uitgangspunten	9
2	Overwegingen bij het advies over de bouwhoogtes	10
2.1	De periode waarin de bebouwing tot stand kwam.	10
2.2	De verkavelingstypologie	11
2.3	De status (monument of ordewaardering)	11
2.4	Bijdrage van de bebouwing aan de stedenbouwkundige waarde van straat, kade of plein	12
3	Cultuurhistorisch advies (bij de kaart):	14
3.1	Museumkwartier West: Vossiusstraat, P.C. Hoofstraat en Jan Luijkenstraat:	15
3.2	Villa's rond het Museumplein	18
3.3	Museumkwartier Oost: bebouwing aan weerszijden van de Johannes Vermeerstraat	20
3.4	Duivelseiland	24
3.5	Valeriusbuurt	25

1 Cultuurhistorische waardebeoordeling van bouwhoogtes

1.1 Inleiding

Met het oog op een nieuw bestemmingsplan voor het Museumkwartier en de Valeriusbuurt heeft Stadsdeel Zuid aan BMA gevraagd te adviseren over welke bouwhoogtes per pand, architectuureenheid of bouwblok toelaatbaar zijn vanuit cultuurhistorisch perspectief. Reden daarvoor is dat voor het Museumkwartier en een deel van de Valeriusbuurt de bouwverordening van toepassing is, welke op bepaalde locaties grote bouwhoogtes toelaat. Aanleiding voor dit verzoek zijn de ontvangen reacties op het voorontwerp bestemmingsplan Museumkwartier en Valeriusbuurt.

BMA heeft het hierna volgende advies gebaseerd op een onderzoek naar de historische ontwikkeling van het plangebied en een beoordeling van de architectuur van de bouwblokken ter plekke. Het Museumkwartier omvat het gebied tussen de Stadhouderskade, de Vossiusstraat, de Hobbemakade, de Van Baerlestraat en de Roelof Hartstraat. Het deel van de Valeriusbuurt waarvoor deze bepaling is opgesteld betreft het gebied tussen de Van Baerlestraat, Roelofhartstraat aan de noordzijde, de Hobbemakade aan de oostzijde, De Lairessestraat aan de westzijde en de Banstraat en Reijnier Vinkeleskade aan de zuidzijde.

1.2 Uitgangspunten bij de beoordeling van bouwhoogtes

Voor een cultuurhistorische waardebeoordeling van de bouwhoogtes in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt is inzicht nodig in de volgende aspecten:

- de stedenbouwkundige geschiedenis van het gebied,
- karakteristieken van de architectuur
- verkavelingstypologie
- effect van de bebouwing op de stedenbouwkundige waardering

De kaarten bij de welstandsnota, de zogenoemde ordekaarten van de 19^{de} eeuwse Ring en de Gordel 20-40 zijn bij de waardebeoordeling een goed hulpmiddel. Per architectuureenheid is bouwdatum en naam van de ontwerper aangegeven zodat een goed inzicht ontstaat in de bebouwingsgeschiedenis van het gebied. De ordewaarderingen geven daarnaast informatie over de architectonische kwaliteit van de bebouwing. Bovendien is op deze kaarten ook goed na te gaan in hoeverre de bebouwing invloed heeft op de stedenbouwkundige waardering van de straten door middel van de zogenoemde zonewaarderingen.

1.2.1 De stedenbouwkundige ontwikkeling van het Museumkwartier en de Valeriusbuurt



De geschiedenis van de bebouwing in het Museumkwartier

Het Museumkwartier tussen het Vondelpark en de Boerenwetering kwam tussen 1870 en 1915 tot stand op basis van een plan van de gemeente en de architect P.J.H. Cuypers. De wijk was begin af aan bedoeld als luxe wijk, 'tegenover het mooiste gedeelte der oude stad' (bedoeld wordt de grachtengordel tussen de Leidsestraat en de Vijzelstraat). Het plan is echter niet helemaal uitgevoerd zoals gepland. Voordat het bebouwingsplan werd vastgesteld, waren de Vossiustraat en de P.C. Hooftstraat al aangelegd en voor een groot deel bebouwd. Deze bebouwing dateert uit 1870-1880 en varieert in bouwhoogte. De verdere invulling van het westelijk deel van het plan verliep volgens plan. Aan de oostzijde lukte dat minder goed. Een waskaarsenfabriek die tot 1906 op het gebied, ongeveer tussen de Honthorststraat en de Ruysdaelstraat stond, verhinderde een planmatige invulling. De bebouwing aan de oostzijde dateert daarom vooral van na de sloop van de fabriek. Het gaat om luxe woningen – villa's, herenhuizen en

etagewoningen- voor de gegoede burgerij. In enkele straten wisselt de bouwhoogte, met name langs de Johannes Vermeerstraat en de Van Miereveldstraat. Dat geldt niet voor de woningen in de zuidoostelijke punt die in de volksmond als Duivelseiland werd betiteld. Dit stukje land werd nog niet ontsloten door de ringweg van de Van Baerlestraat en Roelof Hartstraat, waardoor er rond 1890 een naargeestige sfeer heerste. Ten zuiden van de fabriek waren particulieren eind jaren negentig van de 19^{de} eeuw al wel met de ontwikkeling van hun grondeigendom begonnen. Het landschappelijk verkavelingspatroon van de Binnen Buitenveldertse polder diende daarbij als uitgangspunt zoals dat ook elders in de 19^{de} eeuwse Ring (De Pijp, Oost) gebruikelijk was. De strakke opzet van het plan van Cuypers en de gemeente is hier verlaten, hetgeen de kleine draaiing in het stratenpatroon verklaart. Deze is met name zichtbaar in het verloop van de Nicolaas Maesstraat. De bebouwing van Duivelseiland dateert van rond 1900, is meestal van minder esthetische kwaliteit en telt vrijwel overal vier lagen en kap.

Het oostelijk deel van de Valeriusbuurt ten zuidoosten en zuidwesten van de Van Baerlestraat en Roelof Hartsstraat laat een overgang zien tussen bebouwing van rond 1900 en die van de Gordel '20-'40. Dit deel kwam tot stand op basis van uitbreidingsplan van L.C.M. Lambrechtsen van Ritthem uit 1900 dat nooit werd vastgesteld en twee versies van Plan Zuid van H.P. Berlage: de eerste dateert uit 1905 en werd nooit vastgesteld, maar bepaalde wel de vorm van het Concertgebouwplein en het Jacob Obrechtplein; de tweede uit 1915 werd wel vastgesteld. Dit vormde de basis voor de verdere ontwikkeling van het gebied tussen de De Lairessestraat en het Noorder Amstelkanaal en ten zuiden van de Banstraat. Het plan uit 1915 bepaalde ook de vorm van het Roelof Hartplein dat een scharnierpunt vormt tussen de 19^{de} eeuwse en vroeg 20^{ste} eeuwse stad. Omdat Berlage onderscheid maakte tussen hogere bebouwing langs de hoofdaders van de stad en de lagere bebouwing aan de buurtstraten, verschillen de bouwhoogtes vooral in het zuidoostelijk deel.

1.3 De verkavelingstypologie en de architectuur

Rond het Museumplein werden in het plan van Cuypers en de gemeente enkele blokken gereserveerd voor villabouw. Incidenteel verschenen er ook enkele aan de Johan Vermeerstraat, die verder overigens bebouwd raakte met etagewoningen. De vraag naar villa's rond 1900 bleek niet erg groot. Voor het overige verschenen in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt etagewoningen, meestal van vier of vijf lagen hoog. De verdiepinghoogtes konden verschillen zodat ook naast elkaar staande architectuureenheden in hoogte variëren. Bij de invulling van Plan Zuid werden gehele woningbouwblokken of delen daarvan als een geheel ontworpen en vrijwel altijd met platte daken. Bij de Harmoniehof, ontwikkeld door woningbouwvereniging *De Samenwerking* en ontworpen door J.C. van Epen is dat het geval. Voorbeeld van een woningbouwproject dat een deel van een blok beslaat is de door P. Kramer ontworpen woningbouw aan de Heinzestraat. Rond het Roelof Hartplein dateert de kopbebouwing van enkele blokken uit de jaren twintig van de twintigste eeuw en zijn hoger dan de erachter liggende bebouwing van oudere datum om een duidelijk vorm te kunnen geven aan het plein.

Vanaf 1898 hield een adviescommissie van de gemeente toezicht op de esthetische kwaliteit van de bebouwing. Aanleiding voor de oprichting van deze commissie was een ontwerp voor de Jan Luyckenstraat 4 tot 10 dat volgens toonaangevende architecten zozeer beneden de maat was, dat het exclusieve karakter van de wijk zou worden aangetast als dergelijke architectuur ook in andere delen van de wijk zou worden toegelaten. De esthetische kwaliteit van de architectuur is in het Museumkwartier dan ook erg hoog is. De architectuur in de Valeriusbuurt is esthetisch overwegend gemiddeld van kwaliteit.

Zoals gezegd zijn veel panden eind 19^{de}, begin 20^{ste} eeuw niet afzonderlijk ontworpen, maar gaven bouwondernemers opdracht om een ontwerp voor twee of meerdere panden te maken. Die panden binnen een zogenoemde architectuureenheid kunnen identiek van vormgeving zijn of ze variëren op onderdelen. Ook kan de ontwerper een serie panden als één geheel hebben ontworpen met een symmetrische opzet waarbij het midden, maar ook soms de uiteinden met een verspringing in de gevel of een hoogteaccent benadrukt wordt. Een straatwand kan daarom uit een afwisseling van enkel ontworpen panden en als serie ontworpen panden bestaan. Soms besloeg zo'n ontwerp de gehele kopbebouwing van een bouwblok. Bij de beoordeling van de bouwhoogtes wordt daarom nadrukkelijk gekeken of de panden deel uitmaken van een grotere architectonische eenheid. Binnen een architectuureenheid kunnen hoogteverschillen aanwezig zijn, zeker wanneer de ontwerper uitging van een symmetrische opzet met accenten in het midden en/of op de uiteinden.

Eind 19^{de}, begin 20^{ste} eeuw kwam de gestapelde etagewoning - soms bestaand uit twee lagen, meest uit één laag - het meest voor. Dit woningtype kende een smalle beuk voor de trap en de dienstruimtes en een brede beuk voor de woon- en slaapvertrekken. In het plangebied, met name in het Museumkwartier, wordt deze indeling extra benadrukt doordat de entreebeuk tot voorbij de dakgoot doorloopt en wordt beëindigd in een topgevel of met een rechte lijst, al dan niet versierd met kantelen of een balustrade. In het licht hellende dakvlak ernaast staat vaak nog een kleine dakkapel. Wanneer de panden als zodanig zijn ontworpen en deel uitmaken van een serie, ontstaan straatwanden met een sterk wisselend straatsilhouet. Dan maakt het niet zoveel uit of de vormgeving dateert uit het einde van de 19^{de} eeuw toen deze nog sterk geïnspireerd was op historische bouwstijlen of dat het om een gemoderniseerde versie ervan gaat, waarbij het ornament is teruggebracht tot siermetselwerk en natuurstenen accenten. De woningbouwblokken die tot stand kwamen op basis van Plan Zuid zijn vaak als één geheel ontworpen, omdat met de vormgeving van de gevels geprobeerd werd de stedelijke ruimte vorm te geven. De individualiteit van de afzonderlijke panden gaat hierbij op in de vormgeving van het geheel. In veel gevallen tekende één architect voor het ontwerp van een geheel blok; waren daar meerdere architecten bij betrokken, dan vond afstemming tussen de ontwerpers plaats

Tussen de kopbebouwing en de langswanden van een bouwblok uit de periode 1860-1915 zijn vaak ruimtes open gelaten. In sommige delen van de Valeriusbuurt is ook de ruimte op de koppen, tussen de beide langswanden, open gelaten. Reden hiervoor was dat op die manier het probleem van het ontwerp van een goede hoekwoning werd omzeild en voor de woningen op de kop van een bouwblok een betere daglichttoetreding mogelijk was. De gaten zijn op de begane grond vaak afgesloten met een provisorisch

ontworpen muur. Soms ook vormen zij een integraal onderdeel van de architectuur van de aangrenzende woningen. Hoewel esthetisch niet altijd van grote waarde, zijn ze vanuit cultuurhistorisch oogpunt kenmerkend voor de 19^{de} eeuwse stedenbouw en zullen zij, ook vanwege hun functie, zoveel mogelijk open gehouden moeten worden.

1.3.1 Historisch-stedenbouwkundige uitgangspunten

Zowel bij de opzet van de wijken uit het eind van de 19^{de} eeuw als de van de vroeg 20^{ste} eeuw gaat het om stedenbouw van gesloten woningbouwblokken met vaak winkels en bedrijven in de plint. De vormgeving van de bebouwing is hier dan ook bepalend voor de esthetische ervaring van de ruimte van straten en pleinen, in samenhang met het profiel van de straten en de eventueel aanwezige beplanting. Door de perceelsgewijze bebouwing aan het eind van de 19^{de} eeuw is de compositie van straatwanden verticaal geaccentueerd en ontleen zij hun sterke verticale indeling aan de opeenvolgende vensterpartijen, portieken, dakkapellen en hijsbalken, hetgeen aan de straatwanden een sterke ritmering verleent. De architectuur van de afzonderlijke panden speelt mee in de bepaling van het straatsilhouet als geheel met hier en daar accenten binnen architectuureenheden of op hoeken van straten. Vanaf ongeveer 1915 komt de nadruk steeds meer te liggen op de vormgeving van de wand van een bouwblok als geheel, en maakt de sterke, verticale ritmering in de straatwanden plaats voor een rustige, horizontaal gerichte vormgeving.

2 Overwegingen bij het advies over de bouwhoogtes

In de tabel van hoofdstuk 3 en op de daarbij behorende kaart is per bouwblok een cultuurhistorisch advies gegeven voor het bepalen van de bouwhoogtes per pand, per architectuureenheid of per bouwblok. De volgende overwegingen zijn daarbij van belang:

2.1 De periode waarin de bebouwing tot stand kwam.

Bij aanvang van de stadsuitbreiding rond 1870 werd nog in wisselende hoogtes gebouwd. Dat is goed waar te nemen in de P.C. Hoofdstraat, aan het Schapenburgerpad en aan de Van Baerlestraat tussen de Vondelbrug en de Paulus Potterstraat. Architectuureenheden van 4 en 5 lagen wisselen architectuureenheden van 2 lagen hoog af. Later, vanaf c. 1890, wordt min of meer één hoogte van 4 bouwlagen met een kap per bouwblok aangehouden. De verdiepingshoogtes kunnen echter wel verschillen. De wisselende daklijn/het wisselend silhouet van een straatwand wordt of bepaald door hoogteverschillen binnen de architectuureenheden van één of meerder panden als gevolg topgevels, grote dakkapellen enz of door de verschillen tussen de architectuureenheden zelf. Het silhouet in de Vossiustraat, de P.C. Hoofdstraat, het tracé van de Van Baerlestraat tussen Vondelpark en Paulus Potterstraat is hier vooral afhankelijk van de wisselende hoogtes tussen architectuureenheden onderling. Daarom wordt hier geadviseerd de bouwhoogte per architectuureenheid vast te stellen. Is de vormgeving van de panden binnen een architectuureenheid mede bepalend voor het silhouet van de straatwand dan wordt geadviseerd de bouwhoogte per pand vast te stellen. Dat is ongeacht de ordewaardering van het pand (zie 2.3).

Op de overgang tussen bebouwing van rond 1910 en de bebouwing die op basis van Plan Zuid tot stand kwam, zijn andere wijzen van vormgeving en andere wijzen van dakbedekking toegepast. Hierdoor zijn tussen architectuureenheden uit de opeenvolgende perioden verschillen in dak- en goothoogtes waar te nemen. In dergelijke gevallen is geadviseerd de bouwhoogte per architectuureenheid te bepalen. Denk bijvoorbeeld aan het blok tussen de Ruysdaelstraat en de Bronckhorststraat.

2.2 De verkavelingstypologie

De bebouwing van het Museumkwartier en de Valeriusbuurt bestaat uit

- Gesloten bouwblokken bestaande uit meeretagewoningen per pand, herenhuizen of panden met beneden en bovenwoningen van twee lagen
- vrijstaande gebouwen zoals villa's

Met name in het Museumkwartier zijn naast de gesloten bouwblokken, veel villa's en vrijstaande, meestal openbare gebouwen te vinden. De villa's ondersteunen het luxueuze karakter van het Museumkwartier; bij de vrijstaande gebouwen gaat het vooral om belangrijke culturele instellingen die de grote ruimte van het Museumplein markeren. Bovendien bezitten deze gebouwen voor het merendeel een monumentenstatus. Bepaling van de bouwhoogte per pand ligt voor de hand. Voor de bepaling van bouwhoogtes van de bouwblokken zijn aanvullende criteria van belang.

2.3 De status (monument of ordewaardering)

Bij een rijks- of gemeentelijk monument (Orde 1) is de bestaande bouwhoogte richtinggevend, omdat voor wijzigingen een monumentenvergunning nodig is. Hiervoor geldt de vaststelling van de hoogte altijd per pand.

Orde 2 panden worden in de welstandskaat beschouwd als 'monumentwaardige bouwwerken met een nadrukkelijke architectonische verbijzondering en bouwwerken met een bijzondere cultuurhistorische betekenis'. De bouwhoogtes zullen bij deze objecten per pand moeten worden vastgesteld.

Onder orde 3 gewaardeerde bebouwing wordt verstaan 'karakteristieke bouwwerken met architectonische en/of stedenbouwkundige meerwaarde'. Of de bouwhoogte van deze bebouwing per pand moet worden vastgesteld is afhankelijk van stedenbouwkundige overgangen en dus van de zonewaardering van straat of plein waaraan deze bebouwing staat.

Met de Basisorde- waardering worden voor de periode kenmerkende bouwwerken met basiskwaliteit aangeduid of bouwwerken die door ingrijpende wijzigingen hun architectonische meerwaarde hebben verloren.

De bouwhoogtes kunnen ook binnen de architectuur van een pand variëren, omdat de beuk met entreepartij bij de dakrand kan doorlopen om te eindigen in een topgevel of rechte lijst, al dan niet voorzien van een balustrade. Op het daarnaast liggende deel van het dakvlak is vaak een dakkapel geplaatst. Waar voor het behoud van het afwisselend silhouet dat bij een serie van dit soort panden ontstaat, de hellinghoek van het dak een belangrijke rol speelt, zou deze in het bestemmingsplan moeten worden vastgesteld.

2.4 Bijdrage van de bebouwing aan de stedenbouwkundige waarde van straat, kade of plein

Bij de voorgaande overweging werd vooral gekeken naar de architectonische en cultuurhistorische waarde van de objecten afzonderlijk. Bij de bepaling van de bouwhoogtes moet ook gekeken worden naar de bijdrage die de bebouwing levert aan de stedenbouwkundige waardering van de stedelijk ruimtes. Het afwisselend straatbeeld in het Museumkwartier en de Valeriusbuurt is ontstaan door een overwegend perceelsgewijze ontwikkeling van de bebouwing, waarbij de architectuur van de afzonderlijke panden of de vormgeving van architectuureenheden van meerdere panden, bepalend is geweest. Ook panden en architectuureenheden van meerdere panden die een orde 3 waardering hebben gekregen, hebben bijgedragen aan de hoge stedenbouwkundige waardering van straten, pleinen of kades. Op de ordekaarten van de Welstandnota is het verschil in waardering met zones aangegeven. De Zones A en B zijn voor dit advies het meest relevant.

- Stedelijke ruimtes met een Zone A waardering 'worden beschouwd als de dragende structuur van een (potentieel) beschermd stadsgezicht'. Daarbij moet worden bedacht dat het gebied tussen de Singelgracht, Overtoom, de Amstelveenseweg, Stadiongracht, Zuideramstelkanaal, Diepenbrockstraat, Europaplein, de President Kennedylaan, de Weesperzijde tussen Berlagebrug en Torontobrug door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed is aangemerkt als een potentieel beschermd stadsgezicht.
- Stedelijke ruimtes met een Zone B waardering zijn 'beschermingswaardige zones met een nadrukkelijke stedenbouwkundige verbijzondering, dikwijls onderdeel van een bijzondere ruimtelijke structuur, al dan niet gerealiseerd volgens een belangrijk stedenbouwkundig plan'.

Een bepaling van de bouwhoogtes per wand van een straat als geheel zou geen recht doen aan het wisselend straatbeeld. De bebouwing met een orde 3 waardering levert aan een Zone A of B waardering een belangrijke bijdrage. Dat kan omdat de hoogtes binnen de architectuureenheid kunnen verschillen. Het kan ook zijn dat de hoogtes van de panden binnen een architectuureenheid gelijk zijn, maar dat het hoogteverschil tussen de architectuureenheden voor het beeld van een straat bepalend is. In het eerste geval wordt geadviseerd de bouwhoogte per pand vast te stellen, in het tweede geval per architectuureenheid.

In enkele gevallen is de waardering van de architectuur dusdanig en zijn ook de hoogteverschillen zo weinig bepalend voor het straatbeeld, dat de bouwhoogte ook per blok kan worden bepaald. Dikwijls is in dergelijke gevallen ook de zonewaardering niet erg hoog.

Samenvatting

Kort samengevat zijn bij de advisering over de bepaling van de bouwhoogtes de volgende regels richtinggevend geweest:

- De bouwhoogte moet per pand worden vastgesteld wanneer de panden een monumentenstatus of een orde 2 waardering hebben.
- Bij Orde 3 panden of panden met een Basisorde is van belang of deze liggen aan een stedelijke ruimte met een Zone A of B - waardering. Afhankelijk van de architectuur is geadviseerd de bouwhoogte per pand of per architectuureenheid te bepalen.
- Bij de hoogtebepaling per pand of architectuureenheid is ook de overweging van belang in hoeverre de bebouwing een belangrijke ontwikkeling in de bouwgeschiedenis van het gebied markeert. Om laatstgenoemde reden zijn er twee plaatsen waarbij van bovenstaande stelregels is afgeweken: op de kop van blok AJ 25 en bij blok AH 44.
- Wanneer er geen cultuurhistorisch belangwekkende overwegingen zijn is geadviseerd om de bouwhoogte per blok vast te stellen.

3 Cultuurhistorisch advies (bij de kaart):








Op basis van de geschiedenis van het Museumkwartier en de Valeriusbuurt en de daar voorkomende bebouwingstypen, zijn 5 deelgebieden te onderscheiden:

1. Museumkwartier West
2. Museumkwartier Oost
3. Museumplein
4. Duivelseiland
5. Valeriusbuurt Oost

In het advies zijn de volgende afkortingen gebruikt; bij de kaart geldt de volgende legenda:

RM = Rijksmonument
pGM= potentieel Rijksmonument

Legenda:

	rijks- of gemeentelijk monument
	potentieel gemeentelijk monument
	orde 2
	Basisorde of Orde 3, gelegen aan Zone A of Zone B
	per pand
	per architectuureenheid
	per blok

3.1 Museumkwartier West: Vossiusstraat, P.C. Hooftstraat en Jan Luijkenstraat:

De afwisseling in bouwhoogtes herinnert aan de vroege fase van de 19^{de} eeuwse uitbreiding waarin deze straten zijn aangelegd. Om die afwisseling in hoogte te beschermen moet de bebouwing per pand of per architectuureenheid worden vastgesteld.

Blok nr.	Advies bestaande bouwhoogte per pand, per architectuureenheid of per blok	Cultuurhistorische overweging
AJ-01	De Vossiusstraat 2-15/Hobbemastraat 2: RM – per pand Vossiusstraat 16-20: Orde 2, per pand Vossiusstraat 21-32: Orde 2 (pGM) Vossiusstraat 37-45: orde 3 aan zone A, per architectuureenheid Vossiusstraat 46-51: Orde 2, per pand Vossiusstraat 52-53: Orde 1, per pand Van Baerlestraat: 1-17: orde 3 aan zone B, per architectuureenheid P.C. Hooftstraat 30-142: orde 3 en basisorde aan zone B, per architectuureenheid. Hobbemastraat 4-8: RM Schapenburgerpad 15: Orde (pGM), per pand Schapenburgerpad 20, Orde 2, per pand Schapenburgerpad, Orde 2 en naorlogs verder per architectuureenheid	Bebouwing dateert van rond 1875-1880, met een uitschieter naar 1900, en behoort tot de vroegste van 19 ^{de} eeuwse Ring. Kenmerkend zijn de sterke afwisselingen in hoogte. Vaststelling per architectuureenheid in de Van Baerlestraat en P.C. Hooftstraat waarborgt instandhouding van het silhouet van de straatwand. Schapenburgerpad dateert van voor de uitbreidingen
AJ-02	Stadhouderskade25/Hobbemastraat 1: Orde 2, per pand Stadhouderskade 29A-30: Orde 2, per pand Stadhouderskade 31-35: Orde 2, per pand Stadhouderskade 36-39/P.C.Hooftstraat 2-10: Orde 2, per pand P.C. Hooftstraat 12-28: orde 3 en basisorde aan zone B, per architectuureenheid	De bebouwing langs Stadhouderskade dateert van rond 1875-1880 en behoort tot de vroegste van 19 ^{de} eeuwse Ring, hetgeen tot uitdrukking komt in afwisseling van het silhouet. Het hotel is een stedenbouwkundig markant punt. In P.C.Hooftstraat is handhaving bestaande silhouet van belang.
AJ-03	P.C. Hooftstraat 103-133/Van Baerlestraat 17-19/ Van de Veldestraat 2-6: orde 3 aan zone B per pand Jan Luijkenstraat 86-104/Van Baerlestraat 21-25: orde 3 en basisorde aan Zone B, per	Bebouwing van P.C. Hooftstraat dateert van rond 1875 en behoort tot vroegste van 19 ^{de} eeuwse Ring. Behoud silhouet van de straatwanden is van belang bij

	pand	een hoge zonewaardering B. Bebouwing aan Jan Luijkenstraat heeft voor de straat kenmerkende pand met entreepartij die doorsteekt in de kap. In Jan Luijkenstraat werd met instelling van een soort schoonheidcommissie de norm voor de esthetische kwaliteit van het Museumkwartier ingesteld.
AJ-04	P.C. Hoofdstraat 79-99: Orde 2, per pand P.C. Hoofdstraat 67-95/Honthorststraat 2: Orde 3 en basis orde aan Zone B, per pand Jan Luijkenstraat 54-62; 68-76: Orde 2, per pand Jan Luijkenstraat 64-66, 70: Orde 3 aan Zone A, per per pand	Bebouwing van P.C. Hoofdstraat dateert van rond 1875 en behoort tot de vroegste van 19 ^{de} eeuwse Ring. Behoud silhouet van straatwand is van belang. Bebouwing aan Jan Luijkenstraat heeft voor de straat kenmerkende pand met entreepartij die doorsteekt in de kap, waarbij hellinghoek van kap van belang is. In Jan Luijkenstraat werd met instelling van een soort schoonheidcommissie de norm voor de esthetische kwaliteit van het Museumkwartier ingesteld. De hoge architectonische kwaliteit zorgt samen met het profiel van de straat voor een hoge Zonewaardering A.
AJ-05	P.C. Hoofdstraat 29-63/Honthorstraat 1/Hobbemstraat 10A-10B: Orde 2, per pand Jan Luijkenstraat 22-26: Orde 2 (pGM), per pand Jan Luijkenstraat 28-30: Orde 2 (pGM), per pand Jan Luijkenstraat 32-34, 42-52: Orde 2, per pand Jan Luijkenstraat 36-40: Orde 3 aan Zone A, per pand	Bebouwing van P.C. Hoofdstraat dateert van rond 1875 en behoort tot vroegste van 19 ^{de} eeuwse Ring. Behoud silhouet van straatwand is van belang. Bebouwing aan Jan Luijkenstraat heeft voor de straat kenmerkende panden met entreepartij die doorsteekt in de kap. In Jan Luijkenstraat werd met instelling van een soort schoonheidcommissie de norm voor de esthetische kwaliteit van het Museumkwartier ingesteld. Panden op nr. 36-40 hebben een symmetrische opzet met accenten op de uiteinden. De hoge architectonische kwaliteit

		zorgt samen met het profiel van de straat voor een hoge Zonewaardering A.
AJ-06	<p>P.C. Hoofdstraat 13-17: Orde 2, per pand P.C. Hoofdstraat 5-27: naorlogs aan Zone B, per architectuureenheid Stadhouderskade 40 en 41: RM, per pand Jan Luijkenstraat 2-2A: RM, per pand</p> <p>Jan Luijkenstraat 12-16: Orde 2, per pand Jan Luijkenstraat 4-10: basisorde aan Zone A, per architectuureenheid Jan Luijkenstraat 18-20: Orde 3 aan Zone A, per pand</p>	<p>Bebouwing van P.C. Hoofdstraat en Stadhouderskade dateert van rond 1875 en behoort tot vroegste van 19^{de} eeuwse Ring. Behoud silhouet van straatwand van belang.</p> <p>Bebouwing aan Jan Luijkenstraat heeft voor de straat kenmerkende panden met entreepartij die doorsteekt in de kap. In Jan Luijkenstraat werd met instelling van een soort schoonheidcommissie de norm voor de esthetische kwaliteit van het Museumkwartier ingesteld. Het blok telt verder enkele RM. De hoge architectonische kwaliteit zorgt samen met het profiel van de straat voor een hoge Zonewaardering A.</p>
AJ-07	<p>Jan Luijkenstraat 51/Van Baerlestraat 27: RM, per pand Jan Luijkenstraat 37-49: Orde 2, per pand Van de Veldestraat 10: per pand Paulus Potterstraat 40-42: Orde 2 (pGM): per pand Paulus Potterstraat 44: Orde 2, per pand Paulus Potterstraat 32-38/Van de Veldestraat 12: Orde 3 aan Zone A, per pand</p>	<p>De grote hoeveelheid orde 2 panden en Rijks- en gemeentemonumenten in deze beide straten geeft de hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing aan. De meeste van de woonhuizen zijn door gerenommeerde architecten uit de ontstaanstijd rond 1900 ontworpen. De dwarskappen van Paulus Potterstraat 32-38 dragen belangrijk bij aan de zonewaardering A.</p>
AJ-08	<p>Jan Luijkenstraat 29-33: Orde 2 (pGM); per pand Jan Luijkenstraat 13-27: Overwegend Orde 2, per pand Honthorstraat 2A-18/Jan Luijkenstraat 11/Paulus Potterstraat 10: Orde 2 (pGM) Paulus Potterstraat 12-28: Orde 2: per pand Paulus Potterstraat 30-30A/Van de Veldestraat 5-7: Orde 3 aan Zone A, per pand</p>	<p>De grote hoeveelheid orde 2 panden (waarvan enkele beoogd GM) in deze beide straten geeft de hoge architectonische kwaliteit van de bebouwing aan. De meeste van de woonhuizen zijn door gerenommeerde architecten uit de ontstaanstijd rond 1900 ontworpen. Het torentje op Paulus Potterstraat 30A vormt een belangrijk stedenbouwkundig accent in straat met zonewaardering A.</p>

3.2 Villa's rond het Museumplein

Aanvankelijk bestond in de jaren tachtig van de 19^{de} eeuw het plan om het Museumplein vooral met villa's te bebouwen. De vraag ernaar was echter beperkt, zodat alleen rond het plein blokken met villa's werden gebouwd. Ze zijn vrijwel allemaal rijks- of gemeentelijk monument.

AJ-09	Vrijstaande villa's aan Jan Luijkenstraat, Hobbemastraat, Paulus Potterstraat en Honthorststraat: allen rijksmonument, per pand	Villa's van rond 1900, mogelijk gemaakt door het vastgestelde plan voor de Museumpleinbuurt uit 1891. Wijziging van bouwhoogte vereist bij rijksmonumenten een monumentenvergunning
AJ 10	Paulus Potterstraat 13: Stedelijk Museum: RM, per pand	
AJ-11	Paulus Potterstraat 7: Van Goghmuseum, nog geen status aan Zone A, per pand Paulus Potterstraat 5: villa, Orde 3 aan Zone A, per pand Museumplein 4: RM, per pand Honthorststraat 20: RM, per pand	Villa's van rond 1900, mogelijk gemaakt door het vastgestelde plan voor de Museumpleinbuurt uit 1891. Wijziging van bouwhoogte vereist bij rijksmonumenten een monumentenvergunning. Paulus Potterstraat 5 per pand vanwege typologie en ligging aan straat met hoge zonewaardering A
AJ -12	Stadhouderskade 42, Jan Luijkenstraat 1, Hobbemastraat 19-25: Rijksmuseum, RM per pand	
AJ-13	Hobbemastraat 20: Orde 2 (pGM): per pand Hobbemastraat 22: Orde 2: per pand Museumplein 7-9: na 1945 aan Zone A, per architectuureenheid Honthorststraat 19: na 1945 aan Zone A, per architectuureenheid Honthorststraat 19: na 1945, per architectuureenheid Honthorststraat 25-27/Hobbemakade 12: RM, per pand Hobbemastraat 26/Hobbemakade 6-7: RM, per pand	Blok kantoorgebouwen van na de oorlog en enkele publieke gebouwen van rond 1900 die orde 2 of RM status hebben.

AJ-14	Museumplein 5-7: Orde 2 (pGM), per pand Alle overige bebouwing: RM, per pand	Villa's van rond 1900, mogelijk gemaakt door het vastgestelde plan voor de Museumpleinbuurt uit 1891. Wijziging van bouwhoogte vereist bij rijksmonumenten een monumentenvergunning
AJ-17	Vrijstaande villa's en schoolgebouw aan Gabriel Metsustraat 7: alle RM, per pand	Villa's van rond 1900, mogelijk gemaakt door het vastgestelde plan voor de Museumpleinbuurt uit 1891. Wijziging van bouwhoogte vereist bij rijksmonumenten een monumentenvergunning

3.3 Museumkwartier Oost: bebouwing aan weerszijden van de Johannes Vermeerstraat

De bebouwing aan weerszijden van de Johannes Vermeerstraat kwam tot stand op basis van een stedenbouwkundig plan van P.J.H. Cuypers en de gemeente. Na sloop van de Waskaarsenfabriek in 1906 kon pas met de bebouwing van het oostelijk deel begonnen worden. Gerenommeerde architecten tekenden voor de ontwerpen van de villa's en de etagewoningen voor gegoede burgers, die hier en daar in hoogte verschillen. Naast veel monumenten, komen er ook veel orde 2 panden voor.

AJ-15	<p>Johannes Vermeerstraat 15-23: Orde 2, per pand Johannes Vermeerstraat 27-29: Orde 2 per pand Johannes Vermeerstraat 31: RM, per pand Johannes Vermeerstraat 25: Orde 3 aan Zone A, per pand</p> <p>Honthorstraat 30: Orde 2 (pGM): per pand Honthorststraat 32-36: Orde 2, per pand Honthorststraat 40/Pieter de Hoochstraat 2-8: Orde 2 (pGM): per pand Pieter de Hoochstraat 20-22/Teniersstraat 5: Orde (pGM), per pand Peter de Hoochstraat 10-18: Orde 3 aan Zone B, per pand</p>	<p>Naast enkele villa's met monumentenstatus en veel bebouwing met orde 2 waarderingen. Pieter de Hoochstraat 10-18 hebben accenten in de vorm van puntgevels op de uiteinden in een straat met hoge zonewaardering B.</p>
AJ-18	<p>Teniersstraat 2-4: Orde 2, per pand Van Miereveldstraat 1-3: Orde 2, per pand Van Miereveldtstraat. 5, 7-11: Orde 2 (pGM), per pand Van Miereveldtstraat 13/Gabriel Metsustraat 9-13: Orde 3 aan Zone B, per pand Johannes Vermeerstraat 14: RM, per pand Johannes Vermeerplein 16: Orde 2, per pand Johannes Vermeerstraat 18-28: Orde 3 aan Zone B, per pand Johannes Vermeerplein 4-6: Orde 3 aan Zone B, per pand</p>	<p>Bebouwing kruispunt stedenbouwkundig van belang. Verder veel orde 2 waarderingen. De hoogteverschillen op de kruising Johan Vermeerplein/Gabriël Metsustraat hebben een stedenbouwkundige meerwaarde en kreeg een zone B waardering.</p>

AJ-19	<p>Johannes Vermeerstraat 35-39/Teniersstraat 6: RM, per pand</p> <p>Johannes Vermeerstraat 41-45: RM, per pand</p> <p>Johannes Vermeerplein 47-53: Orde 2, per pand</p> <p>Johannes Vermeerstraat 55/ Johannes Vermeerplein: nr 1-5: Orde 2 (pGM), per pand</p> <p>Pieter de Hoochstraat 30-32: Orde 2 (pGM), per pand</p> <p>Pieter de Hoochstraat 46-50/Nicolaas Maesstraat 20-24: Orde 2, per pand</p> <p>Pieter de Hoochstraat 34-44: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Teniersstraat 8: RM, per pand</p>	<p>Veel bebouwing met monumentenstatus en orde 2 waarderingen. Pieter de Hoochstraat 34-44 kent door het hoogteverschil tussen de entreebeuk en de beuk met woonverblijven een beeldbepalend silhouet dat bijdraagt aan zonewaardering B.</p>
AJ-20	<p>Honthorststraat 42-52/Hobbemakade 24: Orde 2, per pand</p> <p>Pieter de Hoochstraat 1-3: Orde 2, per pand</p> <p>Pieter de Hoochstraat 5-255/ Nicolaas Maestraat 2/ Hobbemakade 30-50: Basisorde, Orde 3 en nieuwbouw aan Zone A en B, architectuureenheid</p> <p>Hobbemakade 25-29: Orde 3 aan Zone A, per pand</p>	<p>Veel orde 2 waarderingen en een in hoogte variërende appartementencomplex die bepalend is voor de vormgeving van de stedelijke ruimte van de straat. Het afwisselend silhouet aan de Hobbemakade draagt bij aan de Zone A waardering.</p>
AJ-21	<p>Gabriël Metsustraat 8: GM, per pand</p> <p>Gabriël Metsustraat 12-14: Orde 2, per pand</p> <p>Gabriël Metsustraat 16: RM, per pand</p> <p>Gabriël Metsustraat 20/ Moreelsestraat 21: Orde 2(pGM), per pand</p> <p>Gabriël Metsustraat 22-34/JNicolaas Maesstraat 32-34: RM, per pand</p> <p>Gabriël Metsustraat 2-6: Orde 3 aan Zone B, per architectuureenheid</p> <p>Nicolaas Maesstraat 36-38: Orde 2, per pand</p> <p>Moreelsestraat 1-3: Orde 2, per pand</p> <p>Moreelsestraat 5-19: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Moreelsestraat 33-37: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Van Baerlestraat 39-49: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Van Baerlestraat 35-37: Orde 1 (pGM), per pand</p> <p>Nicolaas Maesstraat 40-42: Orde 3 aan Zone C, per architectuureenheid, per blok</p>	<p>Veel bebouwing met monumentenstatus, gevarieerde bebouwing langs Van Baerlestraat. Elke wand van dit blok is verschillend en bepaalt de aangrenzende stedelijke ruimte. Bebouwing van eind 19^{de} eeuw komt hier samen met bebouwing van rond 1910. De variatie in bouwhoogtes door toepassing van punt en trapgevels draagt bij aan zonewaardering A.</p>
AJ 22	<p>Moreelsestraat 4-10/Nicolaas Maesstraat 46-48: Orde 1 (pGM), per pand</p> <p>Van Baerlestraat 53-67/Nicolaas Maesstraat 54: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Moreelsestraat 2, Orde 3 aan Zone B, per</p>	<p>Blok wordt vooral bepaald door vroege sociale woningbouw dat als potentieel gemeentelijk monument</p>

	<p>architectuureenheid Nicolaas Maesstraat 50-52: per blok</p>	<p>is aangemerkt. De bouwhoogte aan de Van Baerlestraat strookt met de kopbebouwing van de andere blokken aan deze straat met zonewaardering B. Nicolaas Maesstraat 50-52 volgt hoogte van bebouwing aan Van Baerlestraat.</p>
AJ-23	<p>Johannes Vermeerplein 14-18/Johannes Vermeerstraat 34: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 69-79: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 10-12: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 32-34: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 14-30; 36-50, Orde 3 aan Zone B, per architectuureenheid</p> <p>Nicolaas Maesstraat 33-71: Basisorde en Orde 3 aan Zone C, per blok</p>	<p>De architectuureenheden in de Frans van Mierisstraat en Nicolaas Maesstraat hebben nagenoeg dezelfde hoogte, alleen platte en hellende daken wisselen elkaar af.</p>
AJ-24	<p>Frans van Mierisstraat 33-39: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 55-61: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 89-96/Ruysdaelstraat 70: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 81-87/Frans van Mierisstraat nr. 69A: per pand Frans van Mierisstraat 27-31; 41-49; 63-69A: per architectuureenheid</p> <p>Ruysdaelstraat 26-68/Johannes Vermeerstraat 42-52: per blok</p>	<p>Mede door toepassing van de wisselende hoogtes per architectuureenheid in de Frans van Mierisstraat ontstaat een beeldbepalend silhouet dat bijdraagt aan zonewaardering B. De bouwhoogte aan de Van Baerlestraat strookt met de kopbebouwing van de andere blokken aan deze straat met zonewaardering B. Voor het overige kiggen de panden aan stedelijke ruimtes met een Zone C waardering</p>

AJ 25	Nicolaas Maesstraat 9-11/Johannes Vermeestraat 63: Orde 2, per pand Pieter de Hoochstraat 80: Orde 2 (pGM), per pand Johannes Vermeerstraat 83-87/Ruysdaelstraat 20-22/ Pieter de Hoochstraat 92-96: per architectuureenheid Voor het overige per blok	Een blok van rond 1910 met een aanvulling uit de jaren twintig met een plat dak en verticale accenten die een zekere stedenbouwkundige waarde bezitten voor het scharnierpunt in de wijk waaraan deze bebouwing ligt. Het blok heeft een Orde 3 waardering aan een Zone C maar vanuit historisch opzicht is verschil in bouwhoogte hier van belang.
AJ 26	Nicolaas Maesstraat 1/ Hobbemakade 51-53/Pieter de Hoochstraat 59: Orde 2 (pGM), per pand Voor het overige per blok	

3.4 Duivelseiland

De bebouwing op het zogenoemde Duivelseiland, tussen de Ruysdaelstraat en de Ceintuurbaan is in snel tempo gerealiseerd en behoort tot de doorsnee 19^{de} eeuwse architectuur. Anders dan de bebouwing rond het Museumplein zijn de vorm en richting van de woningbouwblokken gebaseerd op het verkavelingspatroon van het agrarisch landschap dat aan de verstedelijking voorafging. De kopbebouwing van blok AJ 27 echter is van latere datum en is een uitwerking van H.P. Berlages ontwerp voor het Roelof Hartplein.

AJ-27	Ruysdaelstraat 49: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 97-103/ Ruysdaelstraat 51-57/Cornelis Anthoniszstraat 1-11: Orde 2, per pand Voor het overig per blok	Deel van het blok uit jaren twintig is orde 2. Grotere hoogte van kopbebouwing is stedenbouwkundig van belang.
AJ-28	Ruysdaelstraat 37-39/Pieter Basstraat 3: RM, per pand Voor het overige per blok	Blok heeft aan alle zijden overwegend gelijke bouwhoogte
AJ-29	Per blok, met uitzondering van de kopbebouwing op Roelof Hartplein 13-23, Orde 3 aan Zone B	Blok heeft aan alle zijden overwegend gelijke bouwhoogte. Roelof Hartplein 13-23 heeft door de getrapte opzet een stedenbouwkundige meerwaarde aan een plein met Zone B waardering.
AJ-30	Per blok	Blok heeft aan alle zijden overwegend gelijke bouwhoogte
AJ-31	Balthasar Floriszstraat 2/Roelof Hartstraat 1-3: RM, per pand Voor het overig per blok	Blok heeft aan alle zijden overwegend gelijke bouwhoogte, Schoolgebouw is stedenbouwkundig en architectuurhistorisch van groot belang
AJ-32	Per blok	Blok heeft aan alle zijden overwegend gelijke bouwhoogte

3.5 Valeriusbuurt

De bebouwing tussen de De Lairessestraat en het Noordelijk Amstelkanaal laat een mix zien van 19de eeuwse en vroeg 20^{ste} eeuwse architectuur. De architectuur uit de periode 20-40 bezit er een hoge kwaliteit. Bij enkele blokken zal de hoogte per architectuureenheid moeten worden vastgesteld, omdat deze reageert op de bebouwing in de directe omgeving; voor het overige kan de bouwhoogte per blok worden bepaald. De Harmoniehof heeft een status van rijksmonument.

Bloknr.	advies	Cultuurhistorische overweging
AH 32	De Lairessestraat 33AH-51/Jacob Obrechtsstraat 56: Orde 2, per pand Jacob Obrechtstraat 62-70: Orde 3 aan Zone B, per pand Jacob Obrechtsraat 72-74/Nicolaas Maesstraat 118-122: Orde 3 aan Zone B, per pand Voor het overige per blok	Blok staat op de overgang van bebouwing op basis van plannen van Lambrechtsen van rond 1900 die nog vier lagen hoog is naar bebouwing op basis van Plan Zuid van na 1920 van twee tot drie lagen hoog met een steile kap. De naoorlogse school op de hoek is een stedenbouwkundig accent en zou als maatgevend voor de hoogte moeten worden aangehouden. De panden op Jacob Obrechtstraat 72-74/Nicolaas Maesstraat 118-122 vormen een hoogteaccent aan straat met zonewaardering B. Bij de vaststelling van de hoogte per blok zal wel het verschil tussen kap en goothoogte moeten worden aangehouden.
AH-33	Nicolaas Maesstraat 125-135/Jacob Obrechtsstraat 76-90/Frans van Mierisstraat 114-128: Orde 2 (pGM), per pand Nicolaas Maesstraat 137-145/Banstraat 31-33/Frans van Mierisstraat 130-136: Orde 2, per pand	Hoog gewaardeerde bebouwing

AH-34	<p>De Lairessestraat 3-19/Hondecoeterstraat 2/Jacob Obrechtsstraat 51-53: Orde 2, per pand Jacob Obrechtstraat 57A-T: Orde 2, per pand Jacob Obrechtstraat 57-65: RM, per pand Hondecoeterstraat: 4-8n(muv school op 6): Orde 2 (pGM), per pand Jacob Obrechtstraat 69-73/Nicolaas Maesstraat 116: Orde 3 aan Zone B, per pand</p> <p>Voor het overige per blok</p>	<p>Hoog gewaardeerde bebouwing langs De Lairessestraat en Jacob Obrechtstraat. Het schoolgebouw op de hoek van de Hondecoeterstraat staat in lijn met de bebouwing van de Hondecoeterstraat, de woningen aan de Nicolaas Maesstraat spiegelen de woningen ertegen over. Bebouwing aan Jacob Obrechtstraat is met de 3 topgevels belangrijke stedenbouwkundig accent aan straat met zonewaardering B.</p>
AH 35	<p>Frans v Mieristraat 102-112/ Jac Obrechtstraat 79-83/Nicolaas Maesstraat 123: Orde 2 (pGM), per pand Frans van Mierisstraat 90-94/Nicolaas Maesstraat 111: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 75-77/Nicolaas Maesstraat 123: Orde 3 aan Zone B Frans van Mierisstraat 96-100: Orde 3 aan Zone B, per architectuureenheid</p> <p>Voor het overige per blok</p>	
AH-36	<p>De Lairessestraat 3-29: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 100-118: per pand</p> <p>Voor het overige per blok</p>	<p>De bebouwing langs De Lairessestraat is bepalend voor het door Berlage ontworpen Concertgebouwplein. De bouwhoogte aan de Van Baerlestraat strookt met de kopbebouwing van de andere blokken aan deze straat met zonewaardering B. De drie forse puntgevels aan Van Baerlestraat 100-110 zijn beeldbepalend.</p>
AH-37	<p>Wouwermanstraat 1-3: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 12-134/Nicolaas Maesstraat 56: Basisorde en Orde 3 aan Zone B, per pand</p>	<p>Bebouwing van blok aan alle zijden overwegend gelijke hoogte. Wel kleine hoogteverschillen tussen architectuureenheden. De bouwhoogte aan de Van</p>

	Voor het overige per blok	Baerlestraat strookt met de kopbebouwing van de andere blokken aan deze straat met zonewaardering B.
AH-38	Van Baerlestraat 136-148/Nicolaas Maesstraat 71A-B/Frans van Mierisstraat 50A-B: Orde 2, per pand Nicolaas Maesstraat 91-101: Orde 2, per pand Frans van Mierisstraat 58-80: Orde 2, per pand Voor het overige per blok	Bebouwing van blok aan alle zijden overwegend gelijke hoogte.
AH-40	Per blok	Gebouw uit jaren zeventig of tachtig met wisselende bouwhoogtes. Vormt door de afwijkende bouwhoogte, architectuur en het vele groen aan de achterzijde een eilandje in de buurt
AH-41	Jacob Obrechtplein 1/Heinzestraat 3: RM, per pand Heinzestraat 13: RM, per pand Heinzestraat 15-23: RM, per pand Reijnier Vinkeleskade: 82: Orde 2 (pGM), per pand Reijnier Vinkeleskade 54-61; 64-70/Banstraat 55-61/Banstraat 43-53/Heinzestraat 25/Heinzestraat 5-9/Jacob Obrechtstraat 2-6/Richard Holststraat 2-6; 10-12; basisorde en Orde 3 aan Zone A en B: per architectuureenheid	School en hoekbebouwing aan Reijnier Vinkeleskade/Banstraat vormen belangrijke stedenbouwkundige accenten. Aan kade en straten die hoge zonewaardering kennen zijn variatie in architectuureenheden en accenten op hoeken bepalend.
AH-42	Jacob Obrechtplein 1-3: Orde 2 (pGM), per pand Hondecoeterstraat 20-22: Orde 2, per pand Voor het overige per blok	Bebouwing van blok aan alle zijden overwegend gelijke hoogte.
AH-43	Ruysdaelstraat 92-94: Orde 2, per pand Van Baerlestraat 148-162/Frans van Mierisstraat 71 Voor het overige per blok, met uitzondering van hoek Hondecoeterstraat 5-7/Frans van Mierisstraat 113-115: Orde 3 aan Zone B, per pand	Dit blok heeft overal dezelfde hoogte, met uitzondering van de hoek Hondecoeterstraat/Frans van Mierisstraat. De bouwhoogte aan de Van Baerlestraat strookt met de kopbebouwing van de andere blokken aan deze straat met zonewaardering B.
AH-44	Van Baerlestraat 164-172/Ruysdaelstraat 59-	De vaststelling per architectuureenheid is ingeven door

	65/Bronckhorststraat 6-12: Orde 2, per pand Voor het overige per architectuureenheid	het gegeven dat dit blok bestaat uit zowel zeer oude bebouwing van 19 ^{de} eeuwse Ring, bebouwing van rond 1905 en van na 1920. De dwarskappen op Ruysdaelstraat 77-89 en de architectuur wijzen op vroege bebouwing. Bouwhoogtes per architectuureenheid respecteren de bouwgeschiedenis van het blok.
AH-45	Orde 3 aan Zone A en B, per architectuureenheid	Dit blok bestaat uit een school met verschillende uitbreidingen en een woningbouwcomplex die stedenbouwkundig een markante plaats in neemt op de hoek Reijnier Vinkeleskade/J.M. Coenenstraat
AH-46	J.M. Coenenstraat 8-26/Bartholomeus Ruloffsstraat 15-19/Bronckhorststraat 11-37: RM, per pand Roelof Hartplein 2/J.M. Coenenstraat 2/Bronckhorststraat 1: RM, per pand Joh. M. Coenenstraat 4-6: Orde 3 aan Zone A, per pand Voor het overige per blok	Blok met overwegend rijksmonumenten
AH-47	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH-48	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH-49	Geheel RM, per pand, m.u.v. Roelof Hartstraat 12-38 uit de 19 ^{de} eeuw, Orde 3 aan Zone B, per architectuureenheid	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'.

		Het Nieuwe Huis op de kop met de bibliotheek en appartementen op Roelof Hartstraat 4-10, Roelof Hartplein 50-430/Gerard Terborghstraat 44-46 is ontworpen door B. van den Nieuwen Amstel
AH-50	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH-51	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH 52	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH-53	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'
AH-54	Geheel RM, per pand	Het door J.C. van Epen ontworpen woningbouwcomplex op basis van een invullingsplan van Plan Zuid in opdracht van woningbouwvereniging 'De Samenwerking'

