

Retouradres Postbus 12655, 2500 DP Den Haag

CBRE DHC Den Haag (Grote Marktstraat H) B.V.  
Schiphol Boulevard 281  
1118 BH Amsterdam

**Datum**

24 november 2020

**Onderwerp**

HEMA

Geachte heer Dobben,

Bij besluit van 20 maart 2018 is het bij u in eigendom zijnde pand Grote Marktstraat 57/Gedempte Gracht 26 (het Hema gebouw) aangewezen als gemeentelijk monument. Tegen dit besluit heeft u een bezwaarschrift ingediend. Dat bezwaarschrift is bij besluit van 26 september 2018 ongegrond verklaard. Tegen dat besluit heeft u beroep ingesteld.

Op 18 februari 2020 is uw beroep behandeld op een zitting bij de rechtbank. De rechtbank heeft het onderzoek ter zitting geschorst en bepaald dat het vooronderzoek wordt hervat. Ter zitting is met partijen besproken dat zij gemeenschappelijke belangen hebben, zoals het voorkomen van leegstand. Afsproken is dat geprobeerd zal worden om via een mediationtraject tot een oplossing te komen.

In het kader van dit mediationtraject is door Hylkema Erfgoed het “Transformatiekader Grote Marktstraat 57, Den Haag (Inventarisatie ruimtelijke onderbouwing van mogelijkheden transformatie HEMA-pand definitieve versie 9- 11-2020)” opgesteld.

In het transformatiekader worden door de eigenaar toekomstgerichte aanpassingen en toevoegingen beschreven. In grote lijnen betreft het twee onderdelen: verbetering entrees en een uitbreiding van het volume.

Het huidige HEMA gebouw bestaat uit een strak, rechthoekig volume in vier bouwlagen, gelegen op een perceel dat strekt van de Grote Marktstraat tot aan de Gedempte Gracht. Het ontwerp van architect A. Elzas is kenmerkend voor de sobere en functionele architectuur uit de jaren zestig van de vorige eeuw van een bouwblok met de strenge ritmiek van lange reeksen vensters die tussen betonnen stijlen zijn gevat, “zwevend” op een iets terug gelegde plint waarin zich onder meer de etalages en entrees bevinden .

De wens bestaat om de bouwmassa te vergroten om het pand hiermee toekomstbestendig te maken en geschikt voor meerdere gebruiksfuncties. Het principe bestaat uit het optoppen van het gebouw tot aan de hoogte van het huidige bestemmingsplan: 25 meter aan de Grote Marktstraat/deel Voldersgracht en 30 meter aan de Gedempte Gracht/deel Voldersgracht. De uitbreiding zal zich moeten verhouden tot het bestaande grid en de bestaande massa en moet leiden

**Uw brief van**

**Ons kenmerk**

DSO/121722

**Contactpersoon**

D. Valentijn

**Dienst**

Dienst Stedelijke Ontwikkeling

**Afdeling**

Monumentenzorg & Welstand

**Telefoonnummer**

070-3534799

tot een harmonieus eindbeeld. Kaderstellend zijn de bestaande lijnen en verhoudingen die in de oorspronkelijke bouwmassa zijn verwerkt. De nieuwe optopping dient visueel los te blijven van de bestaande bouw door een terug liggende tussenlaag die de overgang maskeert tussen bestaand en nieuw.

In het transformatiekader wordt aangegeven dat de rooilijn van de nieuwbouw aan de Grote Marktstraat bij voorkeur op de rooilijn van de plint wordt gesitueerd. Het HEMA-pand sluit hier aan op het naastgelegen pand van de Bijenkorf. De bovenste laag van de zijgevel van dit rijksmonument is ontworpen om zichtbaar te zijn. Er bevindt zich hier een architectonische verbijzondering waar in een eventueel ontwerp rekening mee gehouden dient te worden en niet aan het oog onttrokken mag worden. Er is sprake van bouwen bij een rijksmonument. In het vigerende bestemmingsplan Spuimarkt is de dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie opgenomen. De voor Waarde - Cultuurhistorie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische waarden van dit rijks beschermd stadsgezicht.

De plint maakt nu een rommelige indruk die wordt veroorzaakt door aangepaste materialisering van de entrees. Er wordt voorgesteld om de entrees meer op te laten vallen, onder andere door deze te verhogen. De verhoging van de entree blijft binnen de traveemaat van vier vensterassen in de lange gevel aan de Voldersgracht en vijf vensterassen in de korte gevel aan de Grote Marktstraat. Het voorstel is om de rechter entree in de lange gevel één travee naar links te verplaatsen. Van oorsprong zat daar ook de entree, maar die is in de loop der jaren verschoven naar de hoek. Uitgangspunt is dat de plint en het daarboven gelegen betonnen raster intact blijven en worden verweven met het nieuwe portaal dat de entree markeert.

Dit wordt verder uitgewerkt door op te nemen dat de dichte panelen worden opengewerkt om de relatie te krijgen tussen het straatniveau en de verdieping waarbij de betonnen rand, het basement van het gevelraster, blijft doorlopen in de gevelwand. Een uitwerking waardoor visueel een verhoogd nieuw portaal ontstaat is denkbaar maar met fysiek behoud van de betonnen rand. De besproken artist impressions geven op dit punt in beginsel een aanvaardbare visuele weergave van het transformatiekader. Gelet op de aanleiding en afbakening van de mediation wordt volledigheidshalve opgemerkt dat dit geen goed- of afkeuring van het ontwerp betekent, dat zal pas aan de orde zijn op het moment van de indiening van een concrete bouwaanvraag en toetsing plaatsvindt door een onafhankelijke commissie.

Voor de uitwerking tot echte ontwerpen geeft het transformatiekader aan dat (zowel bij enkel gebruik als meervoudig gebruik) de nieuwe entrees en de opbouw relatie met elkaar moeten krijgen en een goede balans moeten zoeken in het architectonische aangezicht van het pand. Dat betekent dat de bestaande ritmiek van het betonnen raster bepalend is in de plaatsing en uitwerking van entrees, gevelinvullingen en opbouw.

Met de uitgangspunten zoals boven verwoord van het transformatiekader wordt door de afdeling Monumentenzorg en Welstand ingestemd, uitgezonderd de in het kader genoemde positie van de rooilijn voor een opbouw langs de Grote Marktstraat aansluitend op het rijksmonument van de Bijenkorf. De instemming betreft de onderdelen a, b en c van het transformatiekader, waar op abstract niveau ruimtelijke aanpassingen worden voorgesteld aan het HEMA-pand. De bijgesloten rendering met artist impressions zijn geen onderdeel van het transformatiekader, maar daarvan is kennis genomen als mogelijke concretisering.

Gemeente Den Haag

Ons kenmerk  
DSO/121722

Bij toetsing door de afdeling Monumentenzorg en Welstand bij indiening van een aanvraag omgevingsvergunning voor Grote Markstraat 57 zullen voor de activiteit “Handelingen met gevolgen voor een beschermd monument” de uitgangspunten van het transformatiekader (definitieve versie 9-11-2020) leidend zijn met inachtneming van de boven genoemde kanttekeningen. Deze toezegging is geldig voor een periode tot 1 januari 2029.

Met vriendelijke groet,



Namens burgemeester en wethouders van Den Haag,

Hans Sellink  
Afdelingsmanager Monumentenzorg en Welstand