



Gebiedsthema's Mariahoeve

december 2005

Procesarchitectuur & management
Stedelijke ontwikkeling



Inhoudsopgave

Inleiding	3
Identiteit & Branding Mariahoeve	4
Gebiedsthema's	6
Thema I Vrije, harmonische compositie <i>in een natuurlijk decor</i>	
Thema II 'Ontplande stad' <i>ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon</i>	
Thema III Gewaardeerde woonoase <i>in gefragmenteerde stadscultuur</i>	
Thema IV Bedreigde zekerheden: <i>een onduidelijk toekomstperspectief</i>	
Thema V 'Latente' invloeden <i>en markante burelen</i>	
Relevante citaten	26
Colofon	29

Inleiding



Mariahoeve is een wijk in Den Haag gebouwd naar het ontwerp van Van der Sluijs uit 1953. Mariahoeve moest anders worden dan de doorsnee naoorlogse woonwijken en dan Den Haag Zuidwest. Het werd een wijk naar Scandinavisch voorbeeld met een goede reputatie en op 'bereikbare' stand.

Ook vandaag de dag is Mariahoeve nog een bijzondere, groene wijk met een grote diversiteit aan woningtypologieën. Van diverse kanten worden de laatste jaren echter signalen van achteruitgang geconstateerd. In de "ogenschoonlijk probleemloze" wijk Mariahoeve, zijn aanwijzingen dat de sterke dynamiek op de lokale woningmarkt vraagt om een duidelijke positie van Mariahoeve hierin. Dit vormde de aanleiding tot de start van het project Identiteit & Branding Mariahoeve.

Doel van het project is te komen tot een gemeenschappelijk gedragen toekomstidee, dat zowel huidige als nieuwe bewoners en ondernemers aan het gebied kan binden. Dit kan alleen door de bestaande kwaliteiten van de wijk goed in beeld te krijgen en op basis daarvan een geloofwaardig en inspirerend toekomstbeeld van Mariahoeve neer te zetten.

Dit rapport vormt het resultaat van de eerste onderzoeksfases van het project "Identiteit & Branding" Mariahoeve.

Eerst wordt het project I&B Mariahoeve uitgelegd, daarna komt, in de vorm van gebiedsthema's, de samenhang in de resultaten van de uitgevoerde deelonderzoeken aan de orde. Tot slot zijn een aantal relevante citaten uit interviews en focusgesprekken in dit rapport opgenomen.

Identiteit & Branding Mariahoeve

Het project I&B Mariahoeve verloopt in de fasen:

- Onderzoek huidige identiteit
 - onderzoek fysiek-ruimtelijke situatie en historisch-culturele achtergrond
 - onderzoek naar wijkeconomie en voorzieningen
 - bewonersonderzoek
- Branding
 - Bepaling merkidentiteit van Mariahoeve d.m.v. twee branding-sessies
- Gebiedsvisie
 - Uitwerking resultaten in gebiedsvisie en communicatiestrategie

Dit rapport vormt het resultaat van de eerste fase van het project, het onderzoek huidige identiteit. Het is gebaseerd op de drie deelonderzoeken:

Onderzoek ruimtelijke opzet en historisch culturele achtergrond

Dit onderzoek heeft als doel het beschrijven van de karakteristiek van de fysiekrumtelijke structuur en het achterliggend gedachtengoed. Het geeft een analyse van de ruimtelijke opzet van de wijk naar buurten, openbare ruimten e.d. en legt een verband met de ideeën hierachter via een beschrijving van de historische ontwikkeling.

1. Meurs, P. (Steenhuis stedenbouw/landschap | Urban Fabric) . Den Haag Mariahoeve Cultuurhistorisch / ruimtelijk onderzoek, 2005

Onderzoek naar wijkeconomie en voorzieningen

Dit onderzoek richt zich op aanwezigheid, niveau en functioneren van wijkeconomie en voorzieningen in het gebied. Het verklaart de ontwikkelingen vanuit het functioneren van de voorzieningen zelf. In dit onderzoek zijn vele interviews gehouden met mensen, die de wijk vanuit hun eigen betrokkenheid goed kennen.

2. Sulsters, W & Schubert, L (WSA). Mariahoeve voorzien?, Kerngegevens en onderzoek naar wijkeconomie en voorzieningen, 2005

Bewonersonderzoek onder huidige bewoners

Het doel van dit onderzoek is om de waardering van het huidige Mariahoeve onder bewoners duidelijk te benoemen.. In dit onderzoek staat de vraag naar benoeming en waardering van huidige karakteristieken van Mariahoeve centraal.

- Bewonersonderzoek naar de beoordeling van Mariahoeve: de 'Woontest Mariahoeve' onder alle huishoudens van Mariahoeve (8.000) en mensen uit de regio Den Haag;
 - groepsgesprekken met representanten van aanwezige groeperingen c.q. communities binnen Mariahoeve (4 gesprekken);
 - 'mental mapping' Mariahoeve is uitgevoerd onder de deelnemers aan de groepsgesprekken.
3. Sulsters, W & Schubert, L (WSA). Mental mapping Mariahoeve, 2005
 4. Hagen, G.J. & Winkels, R. (he Smartagent Company). Mariahoeve rapportage bewonersonderzoek, 2005.

Bij de afbeeldingen in dit rapport wordt verwezen naar bovenstaande documenten.

Identiteit & Branding Mariahoeve

De vervolfasen van het project worden hier kort beschreven.

Branding

Het doel van de fase branding Mariahoeve is het in kaart brengen van de huidige kernwaarden en het vaststellen van een betekenisvolle merkidentiteit van Mariahoeve. De branding zal een aantal 'kernwaarden' blootleggen, waarmee de karakteristiek van de wijk wordt beschreven. Deze kernwaarden vormen de basis voor de merkidentiteit van het Mariahoeve van de toekomst.

Gebiedsvisie

De merkidentiteit dient als inspiratiebron en referentiekader voor de ontwikkeling van de gebiedsvisie in de volgende fase met als centraal vraagstuk; 'consolidatie of transformatie'.

Lopende en te formuleren projecten kunnen worden getoetst aan deze gebiedsvisie, waarmee onderlinge versterking van deelprojecten wordt beoogd. Zo kan in de toekomst een breed gedragen en veelzijdige ontwikkeling van de wijk op verschillende onderdelen gewaarborgd worden, die bijdraagt aan de herkenbaarheid en waardering van Mariahoeve als woongebied binnen de Haagse regio.

Gebiedsthema's

In de deelonderzoeken naar de huidige identiteit is sprake van onderlinge relaties tussen diverse kenmerken van (de ontwikkeling van) Mariahoeve. Het zijn onderzoeken naar deelaspecten binnen het totale karakter van het gebied. De resultaten van de deelonderzoeken hangen daarom uiteraard samen.

De conclusies uit de deelonderzoeken zijn achteraf weer met elkaar in verband gebracht door het beschrijven en benoemen van een aantal zogenaamde gebiedsthema's. Deze thema's zijn geformuleerd in overleg en wisselwerking met alle betrokkenen bij de onderzoeksfase. Ze geven de rode draad weer van wat gezien kan worden als de huidige identiteit van Mariahoeve, waarin de mogelijkheden van de toekomst reeds besloten liggen.

Er zijn 5 gebiedsthema's benoemd:

Thema I	Vrije, harmonische compositie <i>in een natuurlijk decor</i>
Thema II	'Ontplande stad' <i>ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon</i>
Thema III	Gewaardeerde woonoase <i>in gefragmenteerde stadscultuur</i>
Thema IV	Bedreigde zekerheden: <i>een onduidelijk toekomstperspectief</i>
Thema V	'Latente' invloeden <i>en markante burelen</i>

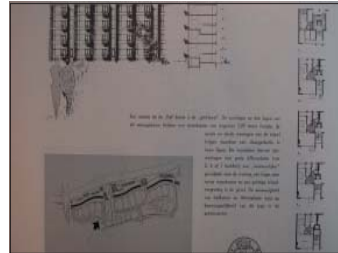
Gebiedsthema's

Vrije, harmonische compositie



in natuurlijk decor

'Ontplande' stad



ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon

Gewaardeerde woonoase



in een gefragmenteerde stadscultuur

Bedreigde zekerheden



een onduidelijk toekomstperspectief

'Latente invloeden'



en markante burens

Vrije harmonische compositie | *in natuurlijk decor*



Vrije harmonische compositie | *in natuurlijk decor*

- **Romantische idee** van de moderne stad
- **Ruimtelijke geleding** van de opbouw (randen, centra, open ruimtes)
- **Openbaar en collectieve karakter** van de open ruimte
- **Gevarieerd beeld** binnen structuur wijk en buurten
- **Diversiteit** aan woonvormen, gebouwtypen in een ruim en 'natuurlijk decor'
- Directe **ervaring van natuur en ruimte**



bestaande ruimtelijke opbouw Mariahoeve ¹

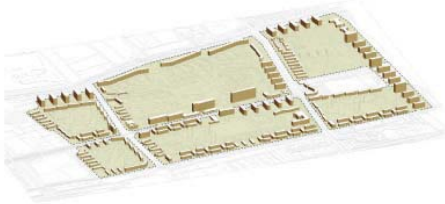
Mariahoeve is een woonwijk, ontworpen met de ambitie om deze anders te maken dan andere wijken. Het belangrijkste kenmerk van naoorlogse stedenbouw is wel de compositie van vrijstaande gebouwen binnen een ruimtelijk systeem van publieke en semi-publieke ruimten. De continue open ruimte - in tegenstelling tot gesloten bouwblokken en openbare straatruimten - staat symbool voor het idee van de moderne stad en het samenlevingsideaal van destijds.

Mariahoeve is een duidelijk voorbeeld van een **romantische, vrije interpretatie** van dit gedachtegoed van de open stad als markante uitbreiding van Den Haag na de realisatie van Den Haag Zuidwest. De vraag naar de gewenste ruimtelijke vorm van de wijk liep daarbij parallel met de vraag naar de vorm en gewenste opbouw van de wijk als stedelijke samenleving.

Inzet was het maken van een kwalitatief woonmilieu in een nieuw soort stedelijke omgeving met als inspiratiebron de stedelijke ontwikkelingen in **Scandinavië**. De associatie met Scandinavische natuur ligt in het idyllische karakter van de wijk; de ervaring van het open landschap tussen de vrijstaande gebouwen. De gebouwen staan in een **vrije compositie** in een groene, open en vooral grotendeels publieke ruimte.

De weldadige werking van natuur in de stad zou haar inwoners een gevoel van harmonie en rust (moeten) geven; natuur in de woonomgeving als kwaliteit van het dagelijks leven. Een algemene waardering voor de groene ruimte is ook volgens de huidige bewoners nog duidelijk aanwezig en kenmerkt Mariahoeve.

Vrije harmonische compositie | *in natuurlijk decor*



besloten karakter buurten ¹



groen hart van de wijk ¹

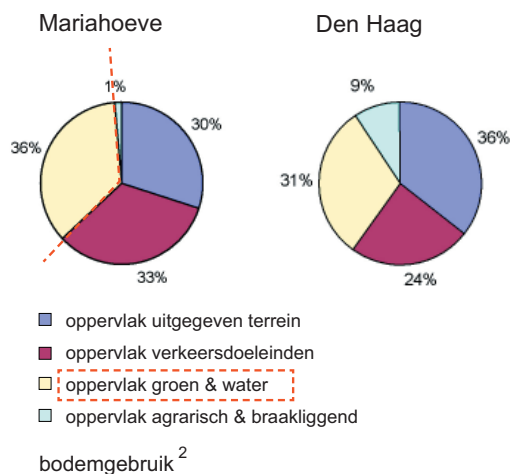


gebouwdifferentiatie per buurt ¹

Het ruimtelijk systeem van de wijk is gebaseerd op een **compositie van buurten** met een besloten karakter (randen) en open centrum (hoogbouw in collectieve ruimte).

De randen van de wijk zelf zijn ook duidelijk gemarkeerd als overgang naar het open landschap of de stad. De parkruimten van de twee middelste buurten Kampen/ Horsten vormen in wezen de centrale ruimte van heel Mariahoeve; het open hart van de wijk. De bebouwing rond dit centrale deel van de wijk is hier echter niet op georiënteerd.

Binnen de buurten is een grote **differentiatie van woningtypen** gerealiseerd in aansluiting op diverse vormen van buitenruimten (collectief – privaat). In combinatie met de vrijheid van de ruimtelijke compositie geeft dit de wijk een **zeer gevarieerd beeld** in een zee van open, groene ruimte. Op elke plek is de ervaring van de wijk weer anders en toch herkenbaar.



Vrije harmonische compositie | *in natuurlijk decor*



dragers van identiteit ⁴

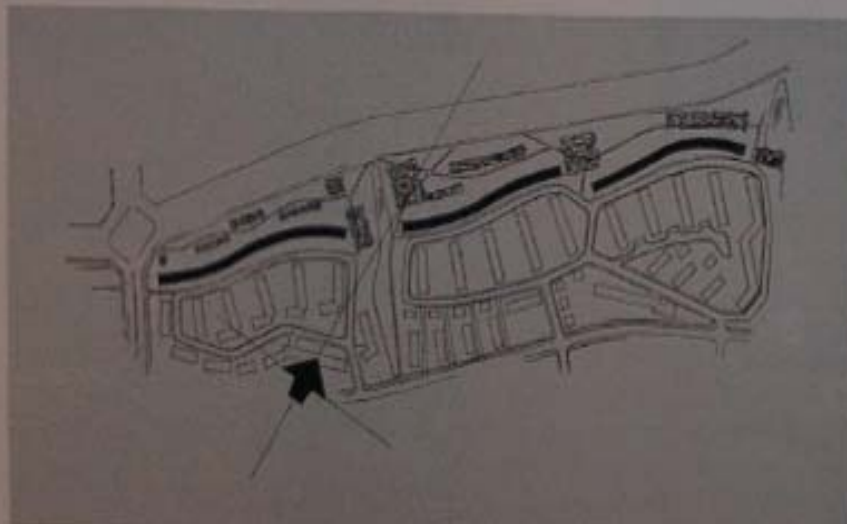
Mariahoeve heeft als dragers van identiteit met name; **groen, rust, ruimte en veiligheid**. Kenmerkend is dat bewoners uit alle onderscheiden leefstijlgroepen binnen de wijk deze kernkarakteristiek weten te waarderen, zij het vanuit verschillend oogmerk. In het verleden is door nieuwbouw groen 'verdwenen', wat wordt gezien als verlies van kwaliteit in de woonomgeving. *'Het groen daar blijf je vanaf!'* Er is een algemene waardering voor het oorspronkelijke concept, waarin het fysieke kenmerk van het groen associatief sterk verbonden is met de andere karakteristieken.

Bij het ontwerp van de wijk is ook de beplanting ontworpen. Een actueel vraagstuk is daarmee het beheer van de grote (semi-)openbare groengebieden. Door afname van onderhoudsmiddelen en toepassing van onderhoudsarme beplanting verschaald het beeld van de wijk.

‘Ontplande’ stad | *ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon*

Een reactie op de „flat“-bouw is de „split-level“. De woningen op drie lagen van dit woongebouw hebben een woonkamer van ongeveer 3,70 meter hoogte, de

eerste en derde woningen van de stapel krijgen daardoor een slaappedeelte in twee lagen. De voordelen hiervan zijn: woningen met grote differentiatie (van 2, 5 of 7 bedden), een „avontuurlijker“ grondplan voor de woning, een hoge, zeer ruime woonkamer en een prettige schaalvergroting in de gevel. De aanwezigheid van badkamer en liftinstallatie wijst op bouwbaarheid van dit type in de premiesector.



‘Ontplande’ stad | *ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon*

Concept: - Stadsuitbreiding; **geplande samenhang van stad en samenleving**

- Toonbeeld van **ongedeelde stad**; ‘deftig’ en ‘volks’ gaan samen

- **Betekenis** en **herkenbaar karakter** van de wijk

Actualiteit: - Mariahoeve binnen stad; **veranderde woonbehoeften** en **bevolkingsopbouw**

- Van **opgetreden vergrijzing**, naar **verkleuring** en **andere waarden oriëntaties**

- **Veranderde context** van het sociaal-democratisch toekomstideaal



functies binnen de wijk²

De betekenis van het oorspronkelijk concept van Mariahoeve wordt vooral ontleend aan de geplande **samenhang tussen ruimtelijke en bevolkingsopbouw**.

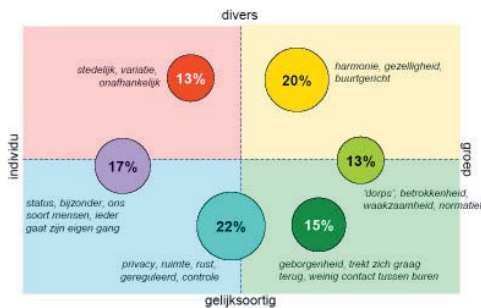
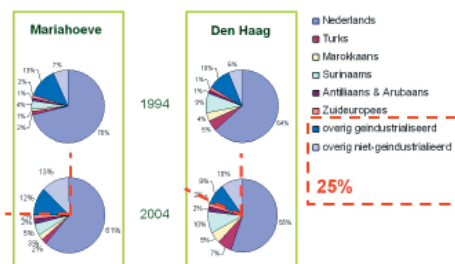
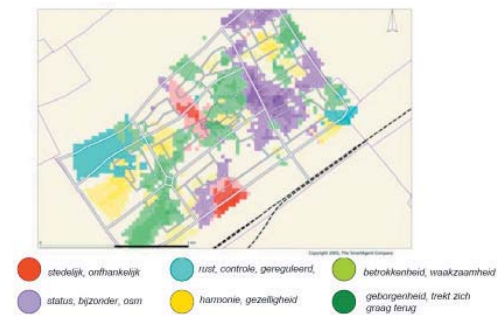
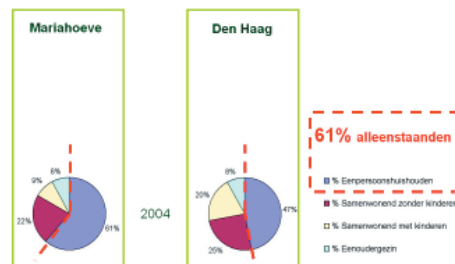
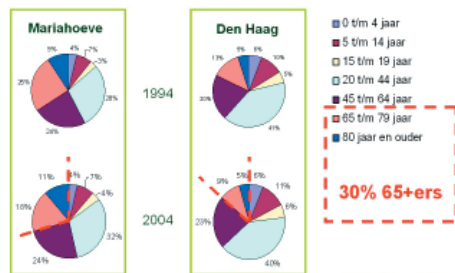
Mariahoeve is ontstaan vanuit de **ambitie** om een verbinding te maken tussen ogenschijnlijk tegenstrijdige woonmilieu eisen van bevolkingsgroepen van destijds. Mariahoeve was bestemd voor zowel de gegoede burgerij als mensen met een meer ‘volks’ karakter en daarmee op zoek naar een gevoelige balans met enig afbreukrisico: *‘Te sjiek voor woningwet’ en ‘te sjofel voor welgestelden’*. Het idee was gericht op een ‘gelede stad en respect voor het individu’. De voorgenomen samenstelling in 1951 bestond uit 24% arbeiders, 40% middenstanders en 36% ‘welgestelden’.

In de buurten is een grote menging van woonvormen, typen en geleding van de openbare ruimten aangebracht met het oog op de geplande sociale diversiteit. Woningdifferentiatie als middel voor sociale menging en gemeenschappelijke betekenis. Het is een heldere expressie van **het ideaal van de ‘ongedeelde samenleving’** en stad van de sociaal-democratie in de wederopbouwperiode. Sceptici wezen destijds echter wel op een andere, bestaande scheiding op wijkniveau: de arbeiders langs de spoorzone en de welgestelden aan de noordelijke bosrand.

In de beleving van die tijd was Mariahoeve echt *‘een wijk op stand’* voor met name jonge gezinnen van ambtenaren. In de beginperiode werd daarbij per portiek gekeken *‘of je er wel paste’* vanuit een streng selectiemechanisme. *‘Er kwam een dame langs om in je kast te kijken of je alles wel netjes voor elkaar had, anders kwam je er niet in.’*

De oorspronkelijke bewoners zijn lange tijd in de wijk blijven wonen als gevolg

'Ontplande' stad | *ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon*



dat de wijk een **voorspelbare vergrijzing** heeft doorlopen, maar ook dat er een sterke sociale en emotionele **binding** met de wijk is ontstaan bij deze bewoners.

Mariahoeve is in veel aspecten nog in de ongerepte vorm van haar ontstaansperiode. De wijk oogt nog als haar zuivere vorm van de geplande stad, maar zowel op wijk-, gebouw- als woningniveau zijn fundamentele veranderingen opgetreden.

Momenteel is eenderde van de bevolking 60+, ruim de helft is alleenstaand en de allochtoon van Mariahoeve is vooral van westerse en niet-westerse afkomst. Met de grootschalige stadsvernieuwing van de jaren 80 is in Mariahoeve echter meer doorstroom ontstaan. De bevolkingsopbouw van Mariahoeve is daardoor de laatste jaren sterk veranderd. Het proces van vergrijzing is afgevlakt en nu treedt vooral **verkleuring** op en de daarmee gepaard gaande veranderingen in waarde oriëntaties van bewonersgroepen.

De verschillen tussen de **huidige bewonersgroepen** zijn te typeren als eigenschappen in leefstijl en waarde oriëntatie van gemeenschapsgroepen (uitkomst bewonersonderzoek).

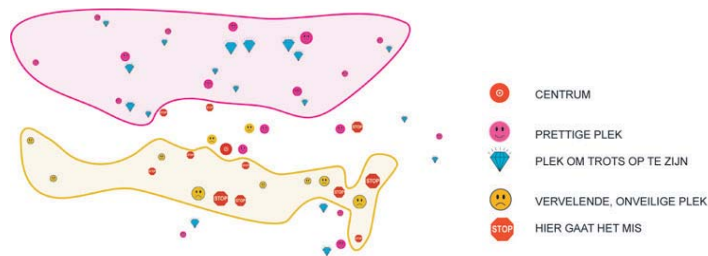
De verschillende gemeenschapsgroepen binnen het gebied zijn benoemd als:

de rode groep (13%) gericht op 'stedelijkheid, variatie en onafhankelijkheid'
 de roodblauwe groep (17%) gericht op 'status, gelijkgestemd, individueel'
 de groenblauwe groep (22%) gericht op 'privacy, ruimte, rust en controle'
 de groene groep (15%) gericht op 'geborgenheid, trekt zich graag terug'
 de groengele groep (13%) gericht op 'betrokkenheid, normatief, waakzaamheid'
 de gele groep (20%) gericht op 'harmonie, gezelligheid, de buurt'

‘Ontplande’ stad | *ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon*



mental mapping kaart thema beleving³



mental mapping kaart thema waardering³

Het oorspronkelijk concept is ruimtelijk nog 'in stand'. Maar de geplande betekenis van de geleding in buurten als herkenbare onderdelen van de wijk is voor de huidige bewoners geen belangrijk gegeven meer. Zij voelen zich wel bewoners van de wijk Mariahoeve en klagen over de 'onzichtbaarheid' van de buurtcentra, juist omdat deze sterk op de buurt georiënteerd zijn. De verschillende betekenis van delen van de wijk wordt eerder ontleend aan **ervaring van verschillen** tussen zones met een afgebakende, herkenbare status en uiterlijk van de directe woonomgeving.

De mentale kaart van de wijk onder haar inwoners wordt niet gekenmerkt vanuit de buurten als stedenbouwkundige delen, maar door associatieve beleving van karakteristieken van de woonomgeving, als welstand en status. De begrenzingen van deze zones zijn de nieuwe, herkenbare, ruimtelijke identiteiten binnen het niveau van de wijk.

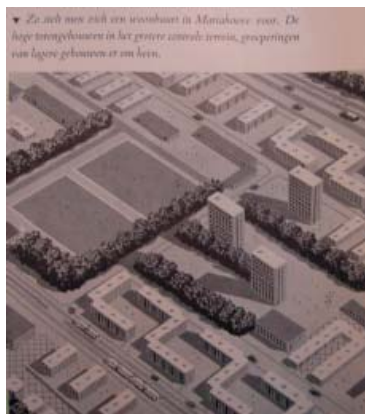
De relatieve zuiverheid van de ruimtelijke vorm van het gebied gaat gepaard met maatschappelijk gestuurde veranderingen. De betekenis van het gebied als drager van **cultureel erfgoed** staat daarmee in verhouding tot de vraag naar (mogelijkheden van) **verandering en aanpassing** aan nieuwe omstandigheden. De inhoudelijke vraag is hoe met behoud van erkende waarden *consolidatie en transformatie* tegelijkertijd aan de orde kunnen komen.

Gewaardeerde woonoase | *in gefragmenteerde stadscultuur*

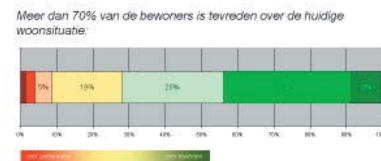


Gewaardeerde woonoase | in gefragmenteerde stadscultuur

- **Oorspronkelijk imago:** exclusiviteit en collectieve waarden
- **Huidige kernwaarden** zijn 'groen, ruim, rustig en veilig'
- **Waardering** door **uiteenlopende groepen** binnen bevolking / 'communities'
- **Verschillen in betekenis** van kernwaarden voor verschillende groepen
- Instroom nieuwkomers geeft problemen van sociale '**vervlechting**'



marketing Mariahoeve anno 1960¹



opmerkelijk hoge tevredenheid bewoners⁴



betekenis van groen voor 'gele' groep⁴

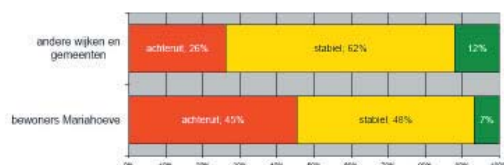
Het was vroeger een voorrecht om in Mariahoeve te komen wonen. *'Het was goede sociale woningbouw hoor, voor die tijd, het was een verademing vergeleken met buurten als de oude schilderswijk.'* *'Ik kon het destijds niet zo goed met mijn schoonvader vinden, maar toen ik zei dat ik in Mariahoeve ging wonen steeg ik twee trappen! Mariahoeve had echt een héle goede reputatie.'*

Het samenlevingsideaal en het 'andere karakter van Mariahoeve' is destijds bewust uitgedragen via een duidelijke marketing gericht op het aantrekken van verschillende bevolkingsgroepen. De Scandinavische associaties met 'luxe, stijl en uitstraling' werden gerelateerd aan Mariahoeve als **exclusief woongebied met collectieve waarden**.

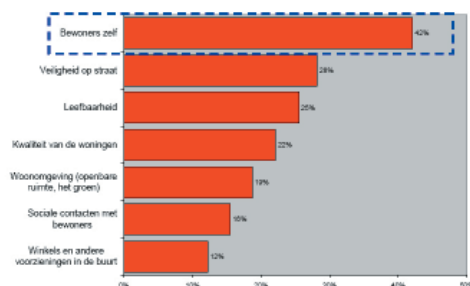
Ondanks de **verschillen in leefstijl** worden de eerder genoemde **draggers van identiteit**: *'groen, ruimte, rust en veiligheid'* door de verschillende groepen allen als waarde van de wijk onderkend en opmerkelijk hoog gewaardeerd. De motivatie hiervoor loopt echter uiteen. Bijvoorbeeld het groene karakter heeft voor de verschillende groepen telkens een andere waarde en betekenis. Dit verschilt van 'privacy en rust (groenblauw), ruimte en status (blauwrood), recreatie en ontmoetingsruimte (groen/ groengeel), plaats voor activiteiten (geel).

De goede naam van Mariahoeve komt echter niet meer overeen met de huidige realiteit van de wijk. *'Ik krijg wel eens stagiairs op mijn school met een totaal vertekend beeld van de wijk, die zijn na 2 weken weg omdat het nu in feite gewoon een 'binnenstadsschool' is. Ik heb 70% kinderen met een buitenlandse nationaliteit en erg veel gescheiden ouders, vooral alleenstaande moeders.'*

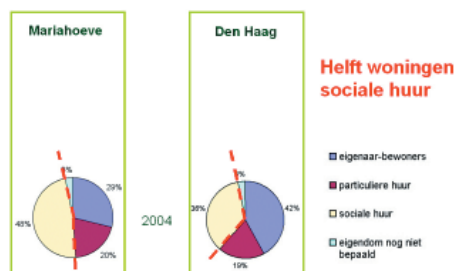
Gewaardeerde woonoase | *in gefragmenteerde stadscultuur*



Ontwikkeling kwaliteit volgens bewoners ⁴



Oorzaken 'achteruitgang' volgens bewoners ⁴



eigendomsverhoudingen ²

Van een woongebied waarbinnen mensen hun hele wooncarrière doorliepen, is het nu steeds meer een **doorstroomgebied** geworden mede vanwege het stedelijk gezien hoog percentage aan sociale huur (50%), de bouwperiode (60-er jaren) en percentage hoogbouw (92%). In het huidige aanbodmodel is het inkomen het belangrijkste criterium voor woningtoewijzing. *'Als verhuurmakelaar heb je geen middelen om iemand te weigeren, die aan de eisen voldoet...'*

Voor de langer in de wijk wonende bewoners constateren een brede **achteruitgang** van de wijk, waarvoor zowel woontechnische oorzaken (veroudering woningbestand) als ontwikkelingen op het vlak van leefbaarheid worden aangewezen. Er lijken te grote verschillen binnen een te kleine leefomgeving te bestaan, die tot **conflicten** leiden tussen bewonersgroepen.

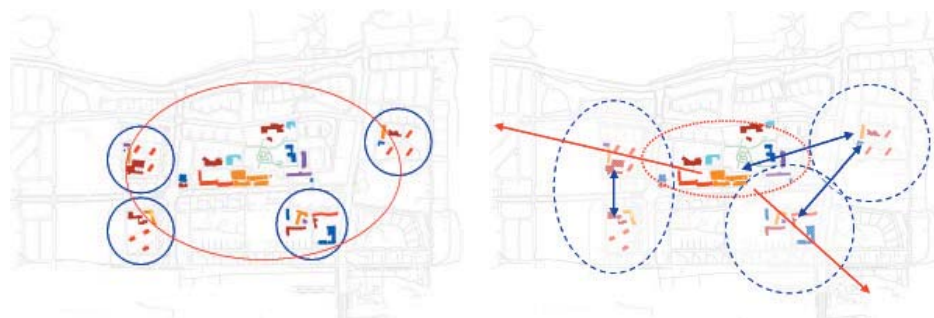
Dit probleem is gekenschetst als proces van *'vervreemding, vervlechting en fysieke achteruitgang'*.



Bedreigde zekerheden | *een onduidelijk toekomstperspectief*

Bedreigde zekerheden | een onduidelijk toekomstperspectief

- Hogere stijging **werkeloosheid** en lager gemiddeld **inkomen** dan Den Haag
- **Verschraling voorzieningenniveau** door onderlinge en stedelijke concurrentie
- **Veranderde perceptie woonomgeving** door veranderd gebruik en 'vervuiling'
- **Veroudering** woningbestand, onzekerheden behoud / sloop
- **Sociale conflicten** door verschillen in leefstijlen (nieuwe) bewoners
- **Beperking** van mogelijkheden **wooncarrière** in de wijk; 'gedwongen' uitstroom
- Mariahoeve doorloopt **versnelde 'nivellering'** naar stedelijk gemiddelde



geplande verhouding buurt/wijkcentra²

huidigde situatie centra, stedelijke concurrentie²

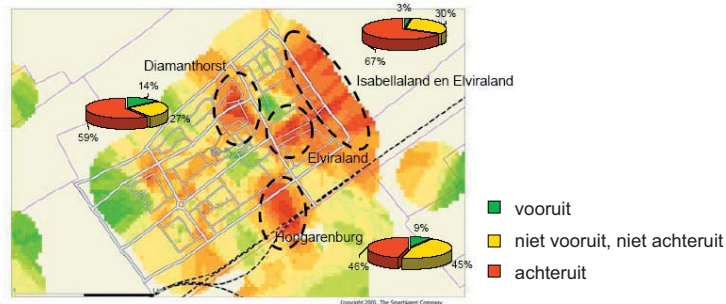
De wijk maakt in **verhoogd tempo** en in verschillend opzicht een nivellering door naar het Haags gemiddelde en komt daar zelfs onder. De ontwikkeling van het bestedingspatroon blijft duidelijk achter bij andere wijken van Den Haag; met name de buurt Landen loopt sterk terug.

Door de verandering in de vraag staat ook het **voorzieningenaanbod** van de wijk onder druk. Schaalvergroting, concentratie en marktwerking hebben invloed op verschillende sectoren. In het onderwijs zijn er volgens betrokkenen te veel scholen voor een vergrijsde wijk als Mariahoeve. Het functioneren van huisartsen, zorginstellingen en andere commerciële voorzieningen wordt steeds sterker bepaald door vormen van marktwerking, die kunnen leiden tot concentratie of juist nieuwe vormen van aanbod, gericht op een andere verhouding met klanten in de nabije omgeving.

Het Kleine Loo is met de tijd gespecialiseerd geraakt in de foodsector van dagelijkse boodschappen en kan de concurrentie met andere stedelijke gebieden niet aan.

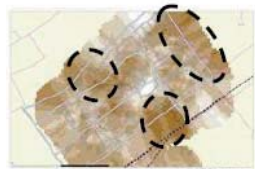
De **veroudering van het woningbestand** en het hoge aandeel gestapelde woningbouw maken, dat de mogelijkheid tot wooncarrière in de wijk beperkt blijft. Er zijn geen werkelijk uitgesproken keuzes voorhanden, wat leidt tot uitstroom van groepen met een andere woonvoorkeur. De uitstroom heeft de ruimte gecreëerd voor de instroom van groepen met een beperkte keuzevrijheid of een aansluiting op het aanbod in de wijk. Er is volgens bewoners behoefte aan grotere woningen en aansluiting op de huidige kwaliteitsnorm. *'In sommige woningen zit nog een lavet'*. De verschraling van bevolkingsopbouw wordt evident in de hand gewerkt door een beperkte differentiatie van het woningaanbod naar aantal, type en kwaliteit.

Bedreigde zekerheden | een onduidelijk toekomstperspectief



plaatsen van 'achteruitgang' ⁴

verschillende
normen en waarden



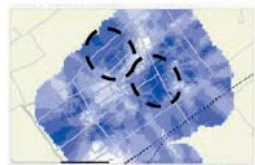
o.a. Isabellaland,
omgeving Jadehorst
en Hongarenburg

verschillende
culturen



om. Hongarenburg

verschillende
levensfasen



o.a. omg Kleine Loo,
Hofzichtlaan en
Saffierhorst en omg

de kwaliteit
van de woningen



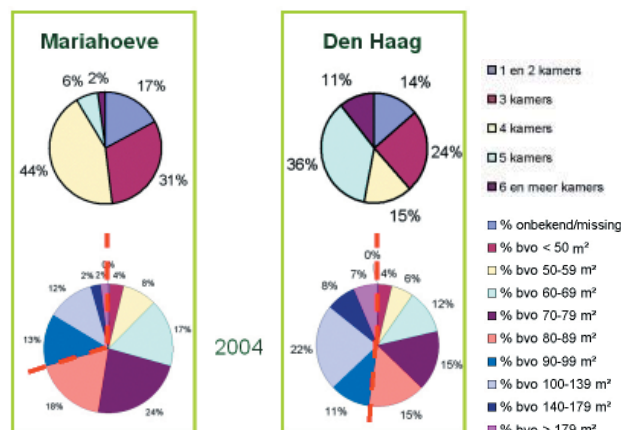
om. Hongarenburg
Isabelland /
Catharinaland

De wijvingen tussen verschillende **bewonersculturen** bepaalt sterk de ervaring van achteruitgang. De onderlinge gelijkgestemdheid, zoals aanwezig tussen de groepen van 'het eerste uur' schuilt in de overeenkomstige waardering van gemeenschappelijke kernwaarden groen, ruim, rustig en veilig. In aansluiting hierop bestaan binnen Mariahoeve bekend veronderstelde, gewenste gedragspatronen en 'ongeschreven' regels voor omgangsvormen. De vrij algemene wens tot verbetering van omgangsvormen in de huidige situatie is opmerkelijk: *'Breng die terug, dat hoort bij Mariahoeve'*

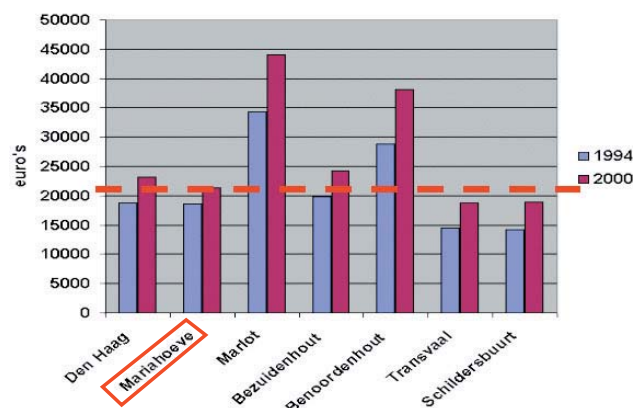
Voorheen was het een voorrecht om de wijk binnen te komen omdat er een strenge selectie voor toewijzing was. Bewoners werden 'uitverkoren' om in de wijk te 'mogen' wonen in comfortabele woningen. Destijds stond een **'controle mechanisme'** garant voor de persoonlijke ervaring van 'toelating tot de exclusiviteit' en daarmee erkenning van sociaal correct gedrag. Dit gerichte selectiemechanisme is nu vervangen door een inkomensafhankelijk aanbodmodel. Door instroom van de huidige stedelingen met een relatief laag inkomen is het gemiddelde inkomen in de wijk nu al lager dan in de rest van Den Haag. Er is ook geen mogelijkheid mensen te weigeren ook al is de inschatting van aanstaande problemen rond leefbaarheid aanwezig.

redenen van achteruitgang, slechte contacten tussen bewoners onderling ontstaan vooral door (te) grote onderlinge verschillen. ⁴

Bedreigde zekerheden | een onduidelijk toekomstperspectief



woninggrootte Mariahoeve vs Den Haag²



groei inkomen in aantal haagse wijken²

Terwijl de veroudering van de fysieke omgeving reeds sterk de **achterhaalde exclusiviteit** van de wijk aantoonde, wordt deze zo ook op sociaal vlak nog verder uitgehouden. Met name de groepen nieuwkomers, die niet direct binnen deze algemene, 'welgemanierde' cultuur van de wijk passen worden aangemerkt als ongewenste **invloed van buitenaf**, die Mariahoeve nu ongecontroleerd kan binnentreden. Sommige betrokkenen zien een hernieuwde controle daarom juist als bescherming tegen ongewenste ontwikkelingen van de wijk. Dit leidt tot kritiek op de terugtrekkende overheid en op de partijen die problemen liever uit de weg lijken te gaan. Van een jonge, gelijkgestemde en op de toekomstgerichte cultuur uit de begintijd is de cultuur in de wijk nu gekleurd door conflicten vanuit leefstijlen tussen **oude en nieuwe bewoners**, maar ook tussen **jong en oud** in de wijk.

De wijk lijkt 'gevangen' in een onafwendbare **stedelijke trend**, waarbij nog te weinig zicht is op een mogelijk nieuwe balans. Deze fase van gemeenschappelijke onderkenning van problemen, maar nog geen zicht op een gemeenschappelijke koers is een voedingsbodem voor onzekerheid en onvrede. Maar het kan ook kansen bieden om door samenwerking een hernieuwd toekomstbeeld na te streven, dat de inspiratie van destijds terug kan brengen in een hernieuwde vorm.



‘Latente’ invloeden | *en markante burenen*

‘Latente’ invloeden | *en markante burenen*

- ‘Zweedse wortels’ in het **gedachtegoed** van ruimtelijke opzet
- **Symbolische lading** van wonen met ‘Koningin als buurvrouw’
- **Imago** van Mariahoeve; ‘*saai, niet-stedelijk, vergrijsd, hoogbouwwijk*’
- Aanwezigheid **internationaal georiënteerde organisaties**
- ‘**expats**’ als allochtone ambassadeurs?
- **Frictie kernwaarden & imago**: kansen voor **herpositionering wijk** in stad en regio



Waarom wilt u **niet** in Mariahoeve wonen?
Imago van Mariahoeve bij buitenstaanders ⁴

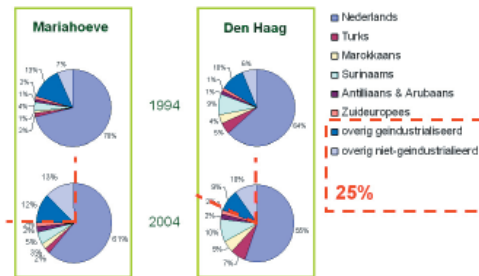
De dynamiek op de **Haagse woningmarkt** en meer in het algemeen de grootstedelijke ontwikkelingen in Nederland vormen een sterk bepalende factor in de huidige ontwikkeling van de wijk Mariahoeve. De **herstructurering** van andere wijken in Den Haag levert een mobiliteit van stadsbewoners, die deels in de wijk Mariahoeve terecht komen.

Het **imago** van de wijk wordt beïnvloed door een aantal duidelijk waarneembare, algemene ontwikkelingen. Ooit in de ontwikkelingsperiode zo bewust gevoed vanuit de oorspronkelijke associaties van ‘*luxe, comfort en collectiviteit*’ ontleend aan het Zweedse rolmodel, is het imago nu duidelijk verschoven. Via een ‘*gezellige en dorpse sfeer*’ in de beginperiode, naar een wijk waar het ‘*hard achteruitgaat*’. De wijk wordt door niet inwoners anno 2005 benoemd als ‘*saai, niet gezellig, hoogbouw, vooral ouderen*’. Het kwalitatief verouderd woningbestand, de eigendomsverhoudingen en de veranderende bevolkingssamenstelling vormen hierin de belangrijkste factoren.

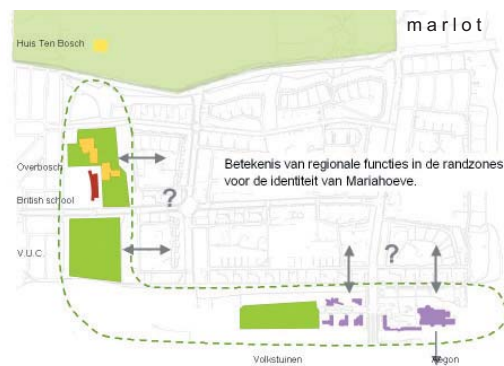
Het **internationale** karakter van de wijk ligt niet alleen in de on-Hollandse karakteristiek van de Zweeds geïnspireerde stedenbouwkundige opzet, maar ook in verschillende condities die kenmerkend zijn voor Mariahoeve. Als woongebied aan de oostelijke kant van het historisch centrum gelegen tussen veen en duin heeft het directe invloeden van zeer **luxe woonmilieus** als Marlot in directe nabijheid van Reigersbergen en het Koninklijk Paleis als bekroning op deze uitstraling.

Naast deze psychologische invloed op het wonen nabij ‘**koninklijk groen**’ vormt een instituut als de ‘British school’ een impliciete factor in het functioneren van het gebied. Vele bezoekers met internationale achtergrond bezoeken dagelijks de wijk om kinderen naar de scholen te brengen. De wisselwerking met de wijk als zodanig lijkt echter voornamelijk functioneel

‘Latente’ invloeden | *en markante buren*



Etnische samenstelling t.o.v. Den Haag²



Bijzondere randen van de wijk²

van aard. Ook de aanwezigheid van een relatief hoog percentage - vanzelfsprekend allochtone - ‘**expats**’ in de wijk is niet expliciet herkenbaar als het unieke aan de bevolkingssamenstelling van Mariahoeve als gemêleerde, internationale wijk.

De directe nabijheid van de Schenkstrook en grootschalige recreatiecentra in de **randen van de wijk** leveren geen directe meerwaarde op voor het etaleren van het wonen in de wijk zelf.

Met het bewonersonderzoek zijn de kernkarakteristieken ‘*groen, ruime en rustig*’ evenals haar ligging binnen het stedelijk netwerk als essentiële eigenschappen van de wijk benoemd. Naast deze vooral historisch bepaalde kernwaarden zijn er echter weinig signalen uit de wijk of zichtbare ‘ambassadeurs’, die het imago van het woonmilieu mede kunnen bepalen. Het ontbreekt de wijk aan voldoende ‘weerstand’ tegen (ongewenste) ontwikkelingen, die voortkomen uit een stedelijke context. Tegelijkertijd worden diverse positieve, maar ‘**latente**’ invloeden op de wijk niet volledig benut. Er is te weinig onderlinge aansluiting op elkaar van verschillende vestigingsfactoren, waarmee het potentieel onderscheidend karakter binnen de Haagse woningmarkt niet wordt verkregen.

‘Latente’ invloeden | *en markante buren*



De duidelijke frictie tussen de positieve kernwaarden en het relatief slechte imago levert echter ook juist **ontwikkelingspotentieel** en kansen voor herpositionering op de Haagse, regionale woningmarkt.

Het ‘andere karakter’ van Mariahoeve zal zich dan vooral opnieuw positioneren t.o.v. het zich inmiddels vernieuwende Den Haag Zuidwest, maar ook de meer recente Vinex uitbreidingen, die eveneens aan de (groeierende) behoefte aan goed bereikbare, groene en ruim opgezette woonmilieus aan de stadsranden beantwoorden.

De wijk heeft het (historisch) **onderscheidend karakter** in zich evenals het vermogen hiermee verschillende bevolkingsgroepen samen te brengen en te binden. Dit zal nu echter bij voorkeur moeten leiden tot een Mariahoeve, dat zich als woonmilieu binnen de context van de 21e eeuw opnieuw als *‘kwalitatief hoogwaardig, sociaal gemêleerd en herkenbaar anders’* profileert.

Relevante citaten

Vrije harmonische compositie | *in natuurlijk decor*

'Ik vind het een fijn huis, grote voor en achtertuin, ruim. De achtertuin eindigt in een bos.' (focus SAC)

Het groen om je heen vlakbij, de rust, de ingang naar de wijk dat zo wijd open is gezet. Het idee van rust, ruimte om te leven. Er zijn tennisbanen hier, voetbalvelden, er is hier alles. (focus SAC)

'Ik kijk uit over de weilanden' (focus SAC)

'Het is hier groen en wijd opgezet en decentralisatie van de winkels. En zo had iedereen ze eigen winkelcentrumpje. Dat vind ik wel makkelijk, als je iets vergreep kan je het makkelijk halen, geeft ook stukje sfeer.' (focus SAC)

Het haagse bos, en het park, dat soort dingen zijn wel heel mooi. (focus SAC)

'Er zijn nog wel buurtwinkels over, maar er komen geen nieuwe meer bij.' (int WSA)

'Werd door me kennissen getipt naar Mariahoeve te gaan en ik was verbijsterd. Wel veel ouderen, maar geeft veel rust in de wijk'

Het is rustig gevend, door de groenstrook zit je niet bij iedereen naar binnen te kijken. (SAC)

Ook de vogels komen door het groen. Het geeft een gezelligheid en daaraan kan je ook zien dat een wijk gezond is.

Ik heb ook een gevoel dat je de seizoenen beleeft door het groen. (focus SAC)

En s'nachts hoor je helemaal niets. (focus SAC)

Het landschap. De natuur, reigersbergen, de vogels. Ik trim er en wandel er. Wat mij betreft elke dag. (focus SAC)

Ontplande stad | *ontvallen relatie sociaal en ruimtelijk patroon*

'Ik vind het verschil zo groot. Ene kant erg rijke, andere kant meer allochtonen. Het verschil is zo groot. Er zit niets tussen. Vroeger was dat niet zo.' (focus SAC)

'Asocialen, als er iemand gaat verhuizen houden we ons hart vast. Het publiek wat er in komt, we krijgen de ene ellende na de andere.' (focus SAC)

'Er zijn best veel mensen die alleen zijn in Mariahoeve en die versomberen' (focus SAC)

'Meer draagkrachtige bewoners vertrekken uit de wijk en de minder draagkrachtige allochtonen die instromen, winkelen bovendien vaak niet in de wijk, maar in de wat meer exotische winkels in de Vaillantstraat.' (interviews WSA)

'Jonge mensen doen weliswaar hun boodschappen in het Kleine Loo, maar gaan daarnaast ook makkelijk naar Leidschenhage of Den Haag centrum.' (interviews WSA)

'Mariahoeve mist een gezellig terras/café en een goed restaurant. Je kunt geen zakelijke relaties meenemen naar 't Kleine Loo.' (interviews WSA)

'Mariahoeve is een aantrekkelijke wijk voor kinderen, want er is veel groen en voldoende (speel)voorzieningen, maar de woningen zijn te klein voor gezinnen met kinderen.' (interviews WSA)

'Er zijn geen uitgaansgelegenheden voor jongeren. Er wordt snel geklaagd over hangjongeren.' (interviews WSA)

'De wijk is minder grijs en iets zwarter geworden' (interviews WSA)

Relevante citaten

Gewaardeerde woonoase | *in gefragmenteerde stadscultuur*

Mariahoeve is een fantastische woonomgeving maar zou iets meer allure moeten krijgen' (focus SAC)

Dat groen vind ik zo prachtig, in andere wijken zie je dat helemaal niet. Dat vind ik aantrekkelijk aan mariahoeve. (focus SAC)

ander gedeelte van het park, je ziet het kindvriendelijke. (focus SAC)

Ik vind de buurt prachtig. Het groen zit er echt omheen en middenin. focus SAC

'Mensen uit Zuidwest worden op grote schaal en in snel tempo 'gedumpt' in Mariahoeve. Met name in de Landenbuurt. (interviews WSA)

'Als we niet ingrijpen ontstaat er gettovorming!' (interviews WSA)

Bedreigde zekerheden | een onduidelijk toekomstperspectief

'En ik vind dat Mariahoeve meer zo gebouwd moet worden, meer van deze tijd. Wij zijn alle twee gestopt met werken, en als ik zou verhuizen zou ik niet meer in Mariahoeve blijven. Naar mate de tijd zie je het groen steeds minder worden.' (focus SAC)

'Ik ben wel een beetje ontevreden, ik vind de wijk wel nog steeds prachtig maar de mensen die er komen vind ik niets. Ik hoop dat ik het nog vol kan houden om hier te blijven. Ik heb een buurman boven die de hele portiek terroriseert en dat bedoel ik, mensen willen dan weg.' (focus SAC)

Overlast is een probleem in de buurt. Toen dacht ik misschien kunnen de flatbewoners meebeslissen over de mensen die in de flat komen wonen. Maar de woningcorporatie zit daar tussen. (focus SAC)

Het enige als ik collecteer in de wijk zie je dat de regeltjes en de angst toe neemt in de wijk. (focus SAC)

Wij hebben ook een oude dame die echt een waakhond van de straat is. (focus SAC)

'Jongeren hebben dromen, maar de bevolking van Mariahoeve vreest de toekomst. '(interviews WSA)

'Vroeger had je in het Kleine Loo chique winkels, nu een Wibra. (interviews WSA)

"Als we nu niet ingrijpen ontstaat er gettovorming (interviews WSA)

'Vroeger had de wijk een gezellig en dorps imago, maar nu heeft Mariahoeve de reputatie dat het hard achteruitgaat.' (interviews WSA)

Relevante citaten

‘Latente’ invloeden | en markante burens

'Ik merk dat bij de koopwoningen veel internationale mensen en ouderen komen wonen.' (focus SAC)

Het is erg rustig. Wat ik af en toe hoor is de helikopter af en toe over de flat van de koningin! (focus SAC)

Bij ons zit er een Mexicaan een Nigeriaan, Egyptenaar etc, allemaal afkomstig van bedrijven zoals Shell en dergelijke. Doordat er mensen zijn van verschillende afkomst geeft dat weer een aparte sfeer in de wijk, eens per jaar barbecue in de wijk doen we dat ook. (focus SAC)

Je moet iets doen met die 13% westerse allochtonen. Deze wijk met zoveel mogelijkheden om buitenlanders te trekken laat je toch niet afglijden! (interviews WSA)

Mariahoeve ligt niet aan de rand van Den Haag maar centraal in de regio. (Interviews WSA)

Colofon

Deze studie is verricht in het kader van het
project Identiteit & Branding Mariahoeve



Opdrachtgever:



Procesarchitectuur & management
Stedelijke ontwikkeling



Contactpersoon:
Ir. Willem Sulsters

Pelgrimsstraat 5 b
3029 BH Rotterdam

T (010) 244 74 14
F (010) 244 74 15
wsa@wsa.nl
www.wsa.nl