



Gemeente Den Haag
Dienst Stedelijke Ontwikkeling
Ruimtelijke Ordening en Monumentenzorg
i.s.m. WSA Stedelijke ontwikkeling

Samenvatting Toekomstvisie Mariahoeve



februari 2007

Samenvatting Toekomstvisie Mariahoeve

Mariahoeve is een bijzondere wijk van Den Haag. Vijftig jaar, vanaf haar ontstaan, is hier door vele inwoners naar tevredenheid gewoond, maar er zijn nu duidelijk tekenen van achteruitgang. De gemeente Den Haag heeft daarom besloten een toekomstvisie te ontwikkelen om Mariahoeve als kwalitatieve wijk te behouden. Daarbij wordt een relatie gelegd tussen de Structuurvisie Den Haag, inzichten uit het project Identiteit & Branding Mariahoeve en de noodzaak van herziening van het bestemmingsplan voor de wijk. Deze onderdelen komen ook verderop in deze samenvatting aan de orde.



Afb: Mariahoeve luchtfoto (boven), functiekaart (onder)



Structuurvisie Den Haag 2020

De Structuurvisie geeft het gewenste toekomstbeeld voor de gehele stad weer. Met de ambitie 'Wereldstad aan Zee' wil Den Haag zich versterken als internationale stad aan zee en zich ontwikkelen tot een stad waarin geïnvesteerd wordt in kwaliteit en waar mensen graag willen wonen en werken, ondernemen en recreëren.

De gemeente wil flink investeren in de bereikbaarheid, de openbare ruimte en het groen en door ruimte te bieden voor groei van het aantal inwoners, de bouw van een groot aantal woningen in de stad en groei van de werkgelegenheid. Om de ambities uit de Structuurvisie waar te maken zal er de komende jaren veel moeten gebeuren. Om ruimte te bieden voor ontwikkeling van de stad is de ambitie geschetst om Den Haag te laten groeien tot een stad met ruim 500.000 inwoners. Dat is sowieso nodig voor het huisvesten van de eigen bevolkingsgroei. Hiervoor zijn een intensivering van het ruimtegebruik en extra woningen noodzakelijk. Om dit programma te verwezenlijken zal er vooral 'stedelijk' moeten worden gebouwd.

Voor het bebouwde gebied zullen daarom de mogelijkheden om plaatselijk te verdichten zo goed mogelijk moeten worden benut. Daarnaast zal bij herontwikkeling van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld in die gevallen waar woningen worden gesloopt en door nieuwe zullen worden vervangen, een terugbouwpercentage van het aantal woningen van ten minste 80 tot 100 procent moeten worden gerealiseerd. Verder is in de structuurvisie aangegeven dat langs doorgaande wegen in geval van herstructurering, een minimale hoogte van 5 bouwlagen gewenst is om een meer stedelijke uitstraling te verkrijgen. In totaal komen er 30.000 woningen voor Haagse inwoners bij. In Mariahoeve is de bijdrage hieraan in de orde van 900 à 1000 woningen.



afb. Den Haag wereldstad aan zee

De structuurvisie geeft de grote lijnen van ontwikkeling in de stad aan; dat moet nog wel worden doorvertaald naar specifieke gebieden. Dat geldt dus ook voor Mariahoeve. Daarvoor moet je dus inzoomen op het gebied zelf.

De wijkkarakteristiek

De toekomstvisie van Mariahoeve wordt daarom mede gebaseerd op een historisch verklaard inzicht in de bestaande karakteristiek van de wijk.

Mariahoeve is een woonwijk, ontworpen vanuit het gedachtegoed van de moderne stad en het hiermee verbonden samenlevingsideaal. Het oorspronkelijke concept van Mariahoeve gaat uit van een geplande samenhang tussen ruimtelijke opzet en bevolkingsopbouw. De compositie van vrijstaande gebouwen in een continue groene ruimte staat hier symbool voor. De ambitie van destijds was om een hogere woonkwaliteit te bieden dan andere wijken uit die periode.

Mariahoeve werd geassocieerd met Scandinavië en 'luxe, stijl en uitstraling'. Het was een exclusief woongebied met sterke, collectieve waarden.

Als dragers van identiteit vormen het 'groen, ruim, rust en veiligheid' nog steeds de kern van de waardering voor de wijk door verschillende groepen bewoners.

De wijk maakt echter de laatste jaren in verhoogd tempo een nivellering door naar Haags gemiddelde en gaat dus relatief sneller 'achteruit' op een breed vlak. De bestaande ontevredenheid ligt met name op het vlak van fysieke achteruitgang en sociaal-culturele verschillen van inwoners. De sociale binding van destijds staat hierdoor onder druk.



afb Huidige karakteristiek Mariahoeve

De analyse van de huidige situatie op onderdelen gaat in op de kenmerken van de wijk:

- Stedenbouwkundig: wijk opgebouwd als vrije compositie van verschillende 'ensembles' (buurten, wijkranden) op hun beurt weer opgebouwd uit verschillende verkavelings- en gebouwtypen
- Bewoners: groot deel alleenstaanden, groot deel ouderen (28% is 65+), hoog percentage lage inkomens (55% t.o.v. 50% in Den Haag)
- Woningvoorraad: bijna gehele wijk gestapelde bouw (90%), helft van de wijk is corporatiebezit (48%) waarvan het merendeel kleine woningen (75% <65m²), achterblijvende waardeontwikkeling, licht hogere mutatie koopsector
- Groen: groene ruimte vormt de basis voor ruimtelijke beleving en waardering
- Verkeer: heldere hoofd ontsluitingsstructuur, veel parkeerruimte
- Economie: woonwijk met beperkt aanbod aan werkgelegenheid (buiten Schenkstrook)
- Voorzieningen: winkelcentrum Mariahoeve steeds meer geconcentreerd op foodsector, buurtcentra onder druk
- Zorg en welzijn: ouderenzorg goed vertegenwoordigd en gericht op behoud zelfstandig wonen. Beperkt voorzieningenaanbod gericht op andere groepen.

Met bewoners en betrokkenen zijn ook de 'kernwaarden' van de wijk opgehaald, waarmee de identiteit of 'het merk' van de wijk in vijf onderling verbonden kenmerken wordt samengevat: *distinctie, parkwijk, voorkomend, compositie en kordaat*. Het vormen mede de aangrijpingspunten voor gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

Gezien de Haagse ambitie en een verschil tussen de kwaliteiten en het imago van de wijk in Den Haag (saai en vergrijsd) bestaan er tegelijkertijd mogelijkheden tot herpositionering (Mariahoeve opnieuw op de kaart zetten). De wijk heeft nog steeds het vermogen verschillende bevolkingsgroepen aan te spreken. Ook de 'Haagse' karakteristiek van internationale oriëntatie en aanwezige instellingen en inwoners kan van invloed zijn. Er is nu bij veel bewoners onduidelijkheid en onzekerheid over de toekomst van de wijk.

Ontwikkelingsrichtingen

Wat is dus noodzakelijk voor een kwalitatieve, vitale toekomst van de wijk?

Visie en aanpak zijn verkend door het volledig ongemoeid laten van de wijk te vergelijken met omvangrijk ingrijpen. Hieruit blijkt de noodzaak en het voordeel van een geleidelijke transformatie van de wijk, gestuurd vanuit haar gebiedsidentiteit: *Mariahoeve = Mariahoeve*.

De waardering van bewoners voor Mariahoeve geeft aan, dat deze wijk iets te bieden heeft en maakt dat een 'geprofileerd' Mariahoeve een duidelijke meerwaarde heeft voor de stad.

Maar de wijk zal moeten (kunnen) veranderen om aan de veranderde wooneisen van bestaande en potentiële inwoners te kunnen voldoen, waarbij vooral de stedelijke opgave ook meespeelt.

Dit uitgangspunt bepaalt de toekomstvisie. Het doel van de ingrepen is gericht op het behoud en versterken van de identiteit en tegelijkertijd het bieden van ruimte voor ontwikkeling en vernieuwing. Dit heeft effect op het animo voor het wonen in Mariahoeve maar versterkt ook het bewustzijn van kwaliteit bij de bewoners zelf en zal zo het imago van de wijk positief beïnvloeden. Daarmee hou je mensen vast en trek je nieuwe doelgroepen aan!

Visie

De toekomstvisie geeft vanuit de verschillende onderdelen de volgende benadering:

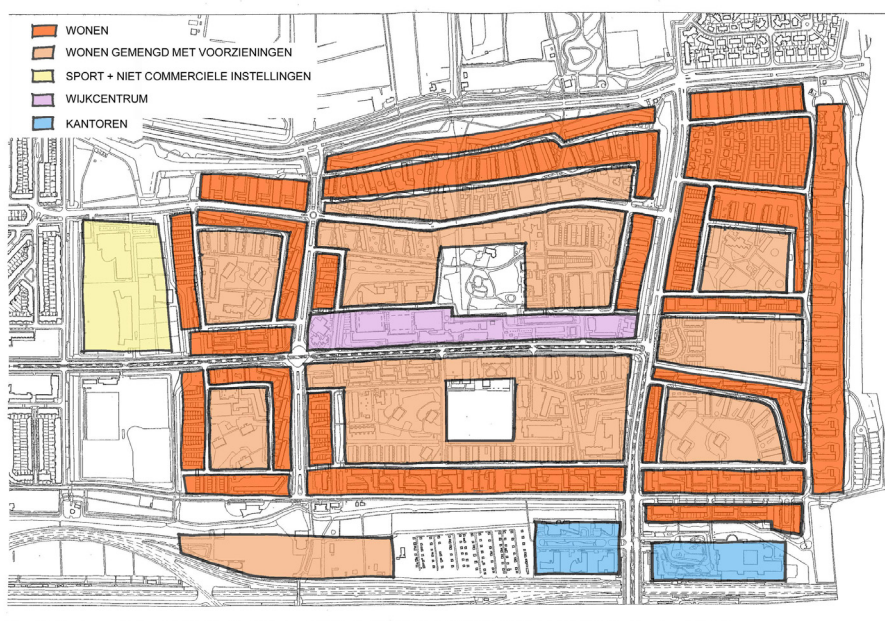
- Stedenbouwkundig: de ruimtelijke kenmerken van de wijk (open en gevarieerd bebouwingsbeeld) als uitgangspunt voor vernieuwing kiezen en bij planontwikkeling de structurele samenhang bewaren. Vernieuwing van de woningvoorraad is goed mogelijk.
- Wonen en doelgroepen: aanpassen en vernieuwen voorraad gericht op het behouden en aantrekken van doelgroepen (jongeren gezinnen en ouderen), die het karakter van de wijk waarderen. Wooncarrière mogelijk maken en kwaliteit woningaanbod verhogen.
- Groen en ecologie: groene hoofdstructuur behouden als drager voor de vernieuwing. Waterbergingscapaciteit verhogen.
- Verkeer: hoofdwegenstructuur handhaven en onderhouden
- Economie: versterken economisch draagvlak voor voorzieningen mede vanuit nieuwe doelgroepen. Behoud (kleinschalige) werkgelegenheid.
- Voorzieningen: winkelcentrum Mariahoeve behouden/ versterken door vernieuwing (hart) van de wijk, buurtcentra (her-)bestemmen waar mogelijk, maar terughoudendheid met wegbestemmen. Sportvoorzieningen multifunctioneel gebruiken.
- Zorg en welzijn: Extramuralisering in de zorg is uitgangspunt. Er spelen in Mariahoeve ambities tot ontwikkelen woonzorgzone. Welzijn zal zich de komende jaren, mede vanwege de WMO, meer gaan richten op ondersteuning van de "civil society"

Deze visie op onderdelen vormt vervolgens de basis voor het gemeentelijk ontwikkelkader. De gemeente heeft daarbij primair een rol van kaderstelling en het faciliteren en toetsen van ontwikkelingen. Diverse private en publieke initiatieven zijn uiteindelijk leidend in de ontwikkeling van de wijk.

Ontwikkelkader

Het ontwikkelkader volgt twee lijnen; een 'harde' fysiekprogrammatische lijn (stedenbouw en later het bestemmingsplan) en een 'zachte' kwaliteitslijn (samenwerking /regie in de vernieuwing, borging samenhang en kwaliteit). Kern van het ontwikkelkader is het ruimtelijk functioneel kader. Waar gaan we wat doen?

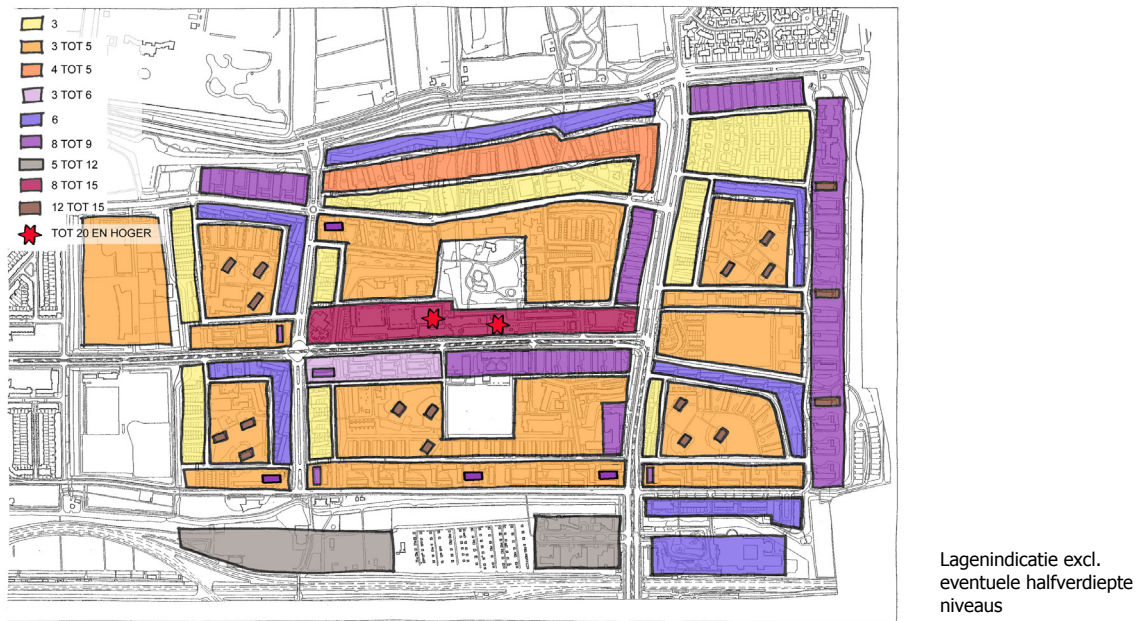
Het ruimtelijk functioneel kader beschrijft de gewenste ontwikkeling van programma's naar beschikbare locaties. Het wonen is het best op zijn plaats aan de randen van de wijk en de buurten. Het wijkcentrum biedt plaats aan (intensivering) woonfunctie en vernieuwing van voorzieningen. Intensiever gebruik van de groene wijkranden (buiten de ecologische hoofdstructuur) wordt nadrukkelijk onderzocht.



afb. Functioneel kader (zowel op buurt als wijkniveau wonen aan de rand en een gemengde kern)

Binnen het ruimtelijk functioneel kader is het stedenbouwkundig kader van belang om nieuwe initiatieven te begeleiden; hoe moet het er uit zien en hoe verhoudt het zich tot het bestaande?

Het stedenbouwkundig kader is gebaseerd op spelregels voor het behoud van structurele samenhang op niveau van de wijk en haar belangrijkste onderdelen. Dit geeft uitgangspunten voor met name de bepaling van het verkavelingstype en maximale bouwhoogten. De flexibiliteit in het kader maakt de gewenste verandering van de woningvoorraad en op bepaalde locaties ook toevoeging door ruimtelijke verdichting goed mogelijk.



afb. Bouwhoogten : ruimte voor extra lagen en hoogte accenten

De architectonische uitwerking van projecten zal worden gezien op haar ondersteuning van de principes in de stedenbouwkundige opzet.

De vernieuwing van het woningaanbod moet op kwaliteit en woningtype de gewenste doelgroepen aanspreken. Doorbreking van de eenzijdige voorraad is uitgangspunt om wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken. Hierbij verdienen zowel starters, ouderen als gezinnen aandacht om de juiste bevolkingsmix in de wijk (weer) te verkrijgen. Verdichting in aantallen moet worden gezien in relatie tot ruimtelijke aspecten (behoud groene woonomgeving) en kwalitatieve woonwensen (meer vloeroppervlak en grondgebonden wonen).

De verdeling van het woningprogramma over marktsector en sociale voorraad in de vernieuwing op wijkniveau moet nader vastgesteld worden. Het overgrote deel van de fysieke opgave zal na 2010 plaatsvinden.



afb Groen casco Mariahoeve

De hoofdstructuur van het (openbaar) groen en de ecologische zones vormen dragers van de wijk en zijn kader voor de vernieuwing. Mogelijke verdichting vindt buiten deze zones plaats. Ingrepen in het groen moeten de belevingskwaliteit en ruimtelijke relaties versterken.

De wijk economie is gebaat bij een gezond ondernemersklimaat. De detailhandel is vooral afhankelijk van economisch draagvlak onder inwoners en hun vraag. Behoud van koopkracht in de wijk is van groot belang om detailhandel en commerciële basisvoorzieningen te kunnen behouden.

Het onderwijs wordt bepaald vanuit het integraal huisvestingsplan onderwijs en een jaarlijks programma.

Binnen zorg en welzijn speelt een gerichte aandacht voor burgerparticipatie, het bieden van ruimte voor burgers en maatschappelijke partners en hun aandacht voor de eigen wijk of buurt als 'lokale samenleving'. Het fonds Burgerschap ondersteunt initiatieven.

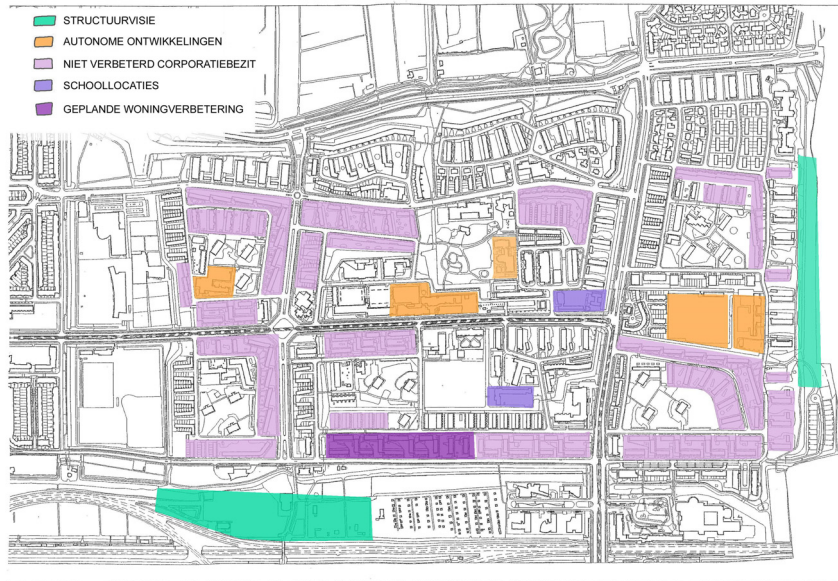
Het zelfstandig oud worden in de eigen woonomgeving stelt eisen aan die omgeving.

In werkelijkheid komen al deze zaken samen in het dagelijks leven in het woonmilieu van Mariahoeve in de toekomst. Het toekomstperspectief schetst de toekomst van de wijk in een meer samenhangend totaalbeeld.

Ontwikkellocaties

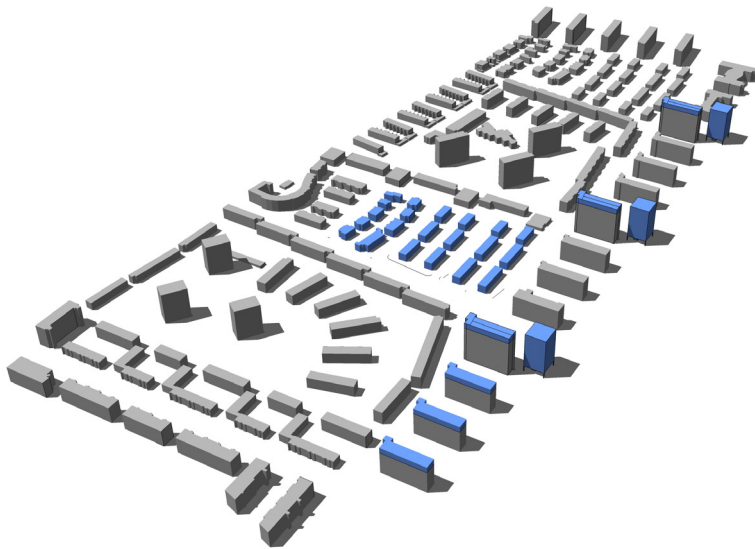
Het toekomstperspectief kan ook worden geïllustreerd met het overzicht van de ontwikkellocaties; immers ambities moeten ook tastbaar worden gemaakt anders blijven het slechts woorden.

De nu bekende ontwikkelingen op verschillende locaties in de wijk worden onderscheiden naar: autonome ontwikkelingen (winkelcentrum 't kleine Loo, sportterrein Duinoord/de Jagers), enkele scholen (Mondriaan haverkamp/ college St. Paul), een verzorgingscomplex (Ametisthorst), niet verbeterd corporatiebezit (diverse locaties), geplande woningvernieuwing (Hongaren-/Finnenburg), schoollocaties (Ametisthorst en Walenburg) en potentiële verdichtinglocaties Structuurvisie (groenzones Schenk en Isabellaland).



afb Locaties nader onderzoek en potentiële ontwikkeling

locatie	Soort ingreep	aantallen	typologie
Isabellaland	Verdichtingslocatie structuurvisie; Buiten ecologische zone blijven; koppeling aan vervanging/ verbetering huidige woonblokken	120 – 200 woningen	appartementen
Haverkamp	Functiewijziging/mondriaanschool	50 – 60 woningen	appartementen
Garage Ametisthorst	Functiewijziging	5-20 woningen	Of appartementen of grondgebonden woningen
't kleine Loo	Verdichting winkelcentrum in combinatie met verbeteringsvoorstellen	100-200 woningen	appartementen
Verzorgingscomplex Ametisthorst (Meavita)	Vernieuwing van het complex op termijn + woningbouw	pm	appartementen
Sportveld De jagers/Duinoord	Bij vrijkomen van de locatie Functiewijziging woningbouw evt in combinatie met verplaatsing school	80 woningen	egw
De Schenk	Verdichtingslocatie structuurvisie; hangt samen met ecologische zone en toekomst volkstuinen	400-500 woningen indicatief	Mix; daarnaast kijken naar programma werkgelegenheid
Onderzoekslocaties Corporaties	Nader onderzoek naar verbeter/vervangingsmogelijkheden van ca 1600 woningen	Terugbouw Afhankelijk van programma; 80 - 100%	Mix appartementen en grondgebonden woningen
Totaal	Buiten het corporatiebezit om	750-1050 wo	



afb. Voorbeeld verkenning Isabellaland met extra woningbouw

Naar verwachting zullen op basis van de nu bekende locaties tussen de 750 en 1050 woningen in en rondom Mariahoeve kunnen worden gebouwd. Bij vervangende nieuwbouw wordt gemikt op minimaal 80- 100% terugbouw. Als de terugbouw in verband met programmatische keuzes lager uitvalt zal elders in de wijk worden gecompenseerd.

Hoe verder?

Deze toekomstvisie Mariahoeve legt een basis voor concrete ontwikkelingen in de wijk. Door de start van de samenspraak worden betrokkenen uitgenodigd te reageren op deze voorstellen. Met de resultaten van deze samenspraak zal later dit jaar de visie worden afgerond en ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Het vervolg van het proces daarna bestaat in ieder geval uit het opstellen en doorlopen procedure herziening bestemmingsplan en het verder vormgeven aan de samenwerking met de partners in gebiedsontwikkeling; zoals bewoners, ondernemers, woningcorporaties, instellingen en overige gebiedspartners in de wijk.

De inzet is om in goed overleg tot de noodzakelijke keuzes voor Mariahoeve te komen. Dat is goed voor de stad en goed voor Mariahoeve.