



## Samenvatting toekomstvisie Mariahoeve



april 2008

# Samenvatting Toekomstvisie Mariahoeve

## Inleiding en Aanleiding

Mariahoeve is in verschillende opzichten een bijzondere wijk, waar veel bewoners gedurende de afgelopen 50 jaar trots op zijn geweest. Het is van belang te zorgen dat in de wijk ook de komende jaren met veel plezier gewoond kan worden. Daarom heeft de gemeente Den Haag besloten een visie te ontwikkelen om Mariahoeve ook een goede toekomst te kunnen garanderen. Er zijn verschillende aanleidingen voor het opstellen van dit visiedocument; het project Identiteit & Branding, de structuurvisie Den Haag 2020 "wereldstad aan zee" en de ambitie van de gemeente Den Haag om met een herziening van het bestemmingsplan Mariahoeve een basis te leggen voor de toekomst van de wijk.



*Afb: Mariahoeve luchtfoto*

## Probleemstelling

Vijftig jaar, vanaf haar ontstaan, is in Mariahoeve door vele inwoners naar tevredenheid gewoond, maar er zijn nu duidelijk tekenen van achteruitgang. De wijk maakt 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 tussen inwoners. De sociale binding van destijds staat hierdoor onder druk.

In het kader van de nieuwe WRO staat in 2008 de herziening van het bestemmingsplan voor de wijk op de gemeentelijke planning. Om dit nieuwe bestemmingsplan ruimtelijk planologisch goed te onderbouwen is het noodzakelijk in te zoomen op de mogelijke ontwikkelingen. Ook heeft de gemeente Den Haag een structuurvisie voor de gehele stad ontwikkeld, waarin ook een opgave voor Mariahoeve is opgenomen.

Daarnaast heeft corporatie Staedion als grootste woningeigenaar in het gebied Mariahoeve in 2005 het voortouw genomen in het project 'Identiteit & Branding Mariahoeve' om de ontwikkelingen, kwaliteit en het karakter van de wijk te onderzoeken. In dit interactieve traject met bewoners zijn zowel de problemen van de wijk geanalyseerd als de sterke kanten van Mariahoeve in kaart gebracht. Dat heeft geleid tot een beschrijving van het 'merk' Mariahoeve en een agenda voor de toekomst.

Met de resultaten van dit onderzoek staan de kernwaarden van het merk Mariahoeve weer helder op een rijtje. Vanuit deze waardering is het zaak om te kijken op welke wijze deze waarden in stand kunnen worden gehouden dan wel kunnen worden versterkt. Behouden wat goed is en verbeteren wat anno 2008 niet meer als van deze tijd wordt ervaren.



Het nu voorliggende visiedocument geeft de kader aan voor toekomstige vernieuwingen van corporatiebezit en van de particuliere voorraad uitgaande van de waardevolle cultuurhistorische identiteit van de wijk, de resultaten van Identiteit & Branding en de doelstellingen uit de Structuurvisie.

Met een dergelijk document kunnen de contouren van een vernieuwd Mariahoeve voor de komende 10 à 15 jaar in beeld worden gebracht. De uitdaging is om tegen de jubilaris te zeggen: op naar de volgende 50 jaar...

### **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 – om 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.

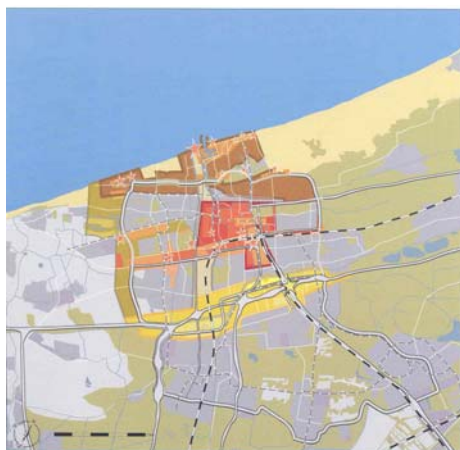
Om ruimte te bieden voor ontwikkeling van de stad is de ambitie geschetst om Den Haag te laten groeien tot een stad met ruim 500.000 inwoners.

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 geval van sloop/ nieuwbouw, een substantieel terugbouwpercentage 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 geprognosticeerd in de orde van grootte van ca. 800 woningen netto. Dit is ca 10% t.o.v. de huidige woningvoorraad.

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.

Verdichting is geen doel op zich maar een middel dat kan worden ingezet om de woningvoorraad te actualiseren en doelgroepen aan te trekken of te behouden. Vanuit dat perspectief geldt: wat goed is voor de stad is goed voor Mariahoeve en omgekeerd. Het actualiseren/ uitbreiden van het woningaanbod en het versterken van het economisch draagvlak gaan immers hand in hand! Daarnaast is het wonen in een groene setting op steenworpafstand van het centrum met zijn hoogwaardige voorzieningen een grote kwaliteit.



*afb. Den Haag wereldstad aan zee*

## De wijkidentiteit

De toekomstvisie van Mariahoeve is mede gebaseerd op 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. Mariahoeve vormt een woongebied waar in vergelijking met de lopende herstructureringsgebieden van Den Haag, op het eerste gezicht niets aan de hand lijkt. Toch zijn er indicaties van een onderliggende tendens van verslechtering van het woonklimaat.



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) een gevarieerde bevolkingsopbouw en het economisch draagvlak voor voorzieningen komen hiermee onder druk te staan
- Woningvoorraad: bijna gehele wijk gestapelde bouw (90%), helft van de wijk is corporatiebezit (48%) waarvan het merendeel kleine woningen (75% <65m<sup>2</sup>), achterblijvende waardeontwikkeling, licht hogere mutatie koopsector; de doorstroming (wooncarrière) en het aantrekken van nieuwe bewonersgroepen komen hiermee onder druk te staan; verdere verschraling van het aanbod dreigt en investeringen blijven uit.
- Groen: groene ruimte vormt de basis voor ruimtelijke beleving en waardering
- Verkeer: heldere hoofd ontsluitingsstructuur, veel parkeerruimte
- Wijkeconomie: Mariahoeve is een woonwijk zonder grote kantoren- en industrieterreinen. Veel bewoners werken buiten de wijk. In de wijk zijn wel kleine bedrijven op woonadressen gevestigd. Uit een analyse blijken ca. 500 bedrijfjes actief te zijn achter de voordeur, veel meer dan verwacht. Kleine bedrijfjes, soms vanuit huis gestart, die de potentie hebben om groter te zijn en daarmee nieuwe werkgelegenheid te creëren. Om deze ondernemer in de wijk te houden is het nodig dat deze in dit groeiproces een geschikt ondernemers- en woonklimaat heeft.
- 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 aangrijppingspunten voor gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

distinctie	parkwijk	voorkomend	compositie	kordaat
op stand	geordend	vriendelijk	smaakvol	in goed handen
burgerschap	open/ruimtelijk	schoon/heel/veilig	variatie	arbiter
allure	woonpark	zorgzaam	fusion	communale orde

*Afb: kernwaardentabel (Holland Branding Group)*

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, d.w.z. 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. De kernwaarden vormen naast de stedelijke beleidskaders mede de aangrijpingspunten voor gewenste ontwikkelingen in de toekomst.

## Ontwikkelingsrichtingen

De vraag was: wat is 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*.

Met deze eenvoudig ogende slogan wordt nadrukkelijke gerefereerd aan de huidige context en de waarden die hieraan ten grondslag liggen. Nieuwe ontwikkelingen moeten dan naadloos aansluiten op c.q. opgaan in de bestaande kwaliteiten.

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

Nu een duidelijk beeld is geschetst van de wijk en de uitgangspunten voor de toekomst van de wijk zijn bepaald wordt de gewenste richting en toekomstvisie geschetst.

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. Mariahoeve kent een dubbele oriëntatie. Enerzijds op de stad en anderzijds op de buurt. Deze oriëntatie hangt samen met de gunstige ligging van Mariahoeve in het stadslandschap en wordt ondersteund door de ruimtelijke opzet van de wijk: enerzijds de openheid van de lange lijnen van het stedelijk netwerk; anderzijds de ruimtelijke beslotenheid van een aantal buurten. Vernieuwing van de woningvoorraad is goed mogelijk met name t.p.v. ontwikkelingslocaties langs de lange lijnen (Finnenburg, het Kleine Loo).
- 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. Verder sturen op behoud kwaliteit te handhaven woningen vanuit resultaat voorraadanalyse (onderhoudsingrepen complexen onverbeterd bezit corporaties) en beleidsnota de eeuwige jeugd (particuliere voorraad) met daarbinnen aandacht voor gevolgen uitponding en functioneren VVE's

- Groen en ecologie: groene hoofdstructuur behouden en daar waar nodig versterken als drager voor de vernieuwing. Waterbergingscapaciteit en waterkwaliteit verhogen; verbeteren van de recreatie/speelmogelijkheden. Ambitiedocument van de vitale stad voor het nieuwe hart van Mariahoeve (park de Horst) gebruiken als richtsnoer voor de verdere uitwerking van dit gebied.
- Duurzaamheid: voorgesteld wordt om met de verdere gebiedsontwikkeling / projectuitvoering de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente op langere termijn en een Co2 –neutrale stad in 2050 te effectueren;



Afb: ensembles binnen de wijk en gradaties bouwhoogte (De Nijl)

- Verkeer: hoofdwegenstructuur handhaven en onderhouden. Het wegnemen van lokale onveilige situaties.
- Wijkeconomie: versterken economisch draagvlak voor voorzieningen mede vanuit nieuwe doelgroepen. Behoud (kleinschalige) werkgelegenheid. Beter benutten economisch netwerk;
- Voorzieningen: winkelcentrum Mariahoeve behouden/versterken door vernieuwing (hart) van de wijk, buurtcentra (her-)bestemmen waar mogelijk, maar terughoudendheid met wegbestemmen. Sportvoorzieningen multifunctioneel gebruiken. Scholen vernieuwen en verbreden naar de actuele maatschappelijke behoefte; het verplaatsen van de kinderboerderij naar een centraler gelegen plek.
- Zorg en welzijn: Extramuralisering in de zorg is uitgangspunt. Vernieuwing van zorgcentra Welzijn zal zich de komende jaren, mede vanwege de WMO, meer gaan richten op ondersteuning van de "civil society". Kernbegrippen zijn ontmoeten en binden (buurtkamers, centra voor jeugd en gezin e.d.).

Deze visie op onderdelen vormt vervolgens de basis voor het gemeentelijk ontwikkelkader. De gemeente heeft 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.

## Ontwikkeldkader

Het ontwikkelkader volgt twee lijnen; een 'harde' fysiekprogrammatische lijn (stedenbouw en bestemmingsplan) en een 'zachte' kwaliteitslijn (ervaring van leefbaarheid, woonkwaliteit, beheer openbare ruimte en dergelijke).

Het ontwikkelkader is opgebouwd uit verschillende 'bouwstenen'. Met het geheel aan 'bouwstenen' wordt sturing gegeven aan de vernieuwing en de verbetering van de wijk op verschillende terreinen. De volgende bouwstenen zijn in de toekomstvisie als ontwikkelkader benoemd:

- **Ruimtelijk functioneel kader** beschrijft de gewenste ontwikkeling van programma's naar beschikbare locaties. Het (nieuwe) wonen is het best op zijn plaats aan de randen van de wijk en de buurten. Het centrum van de wijk biedt plaats aan (intensivering) woonfunctie en vernieuwing van voorzieningen. Intensiever gebruik van de groene wijkranden (buiten de ecologische hoofdstructuur) is niet uitgesloten.
- **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 mogelijk.
- **Het architectonisch kader** van projecten zal worden gezien op haar ondersteuning van de principes in de stedenbouwkundige opzet. Getoetst gaat worden vanuit de welstandsnota /karaktergebied wederopbouw.
- **De bouwstenen voor het wonen** zijn gebaseerd op een vernieuwing van het woningaanbod, dat op kwaliteit en woningtype de gewenste doelgroepen moet aanspreken. Doorbreking van de eenzijdige voorraad is uitgangspunt om een wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken. Hierbij verdienen zowel starters, ouderen als gezinnen aandacht om de juiste bevolkingmix 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 exacte verdeling van het woningprogramma over marktsector en sociale voorraad in de vernieuwing op wijkniveau wordt nader vastgesteld in overleg met de betrokken partijen. Uitgangspunt is 30% sociaal. Het overgrote deel van de fysieke opgave zal na 2010 plaatsvinden.

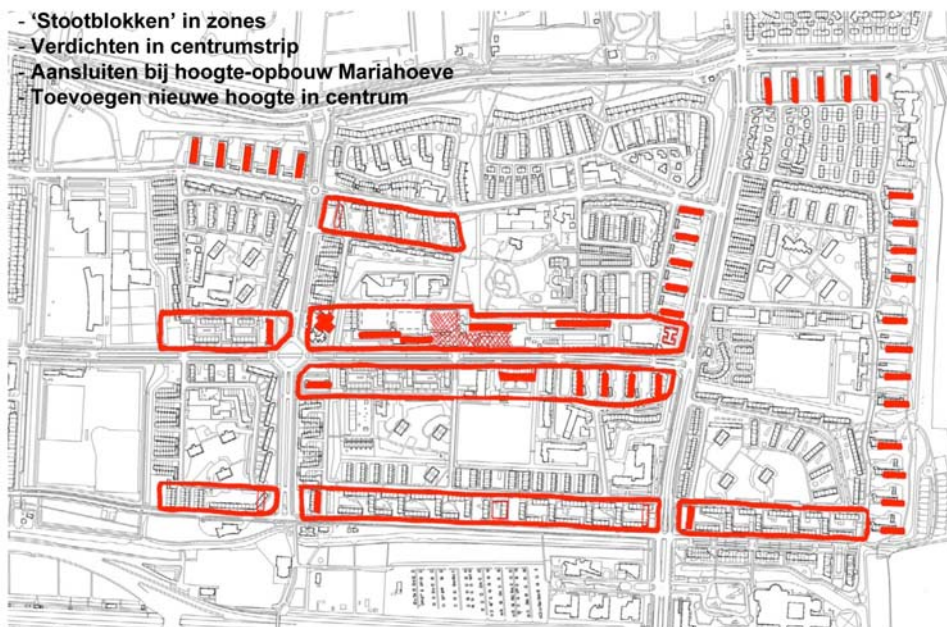




*Afb: Buurten en stedelijke zones (rood)*

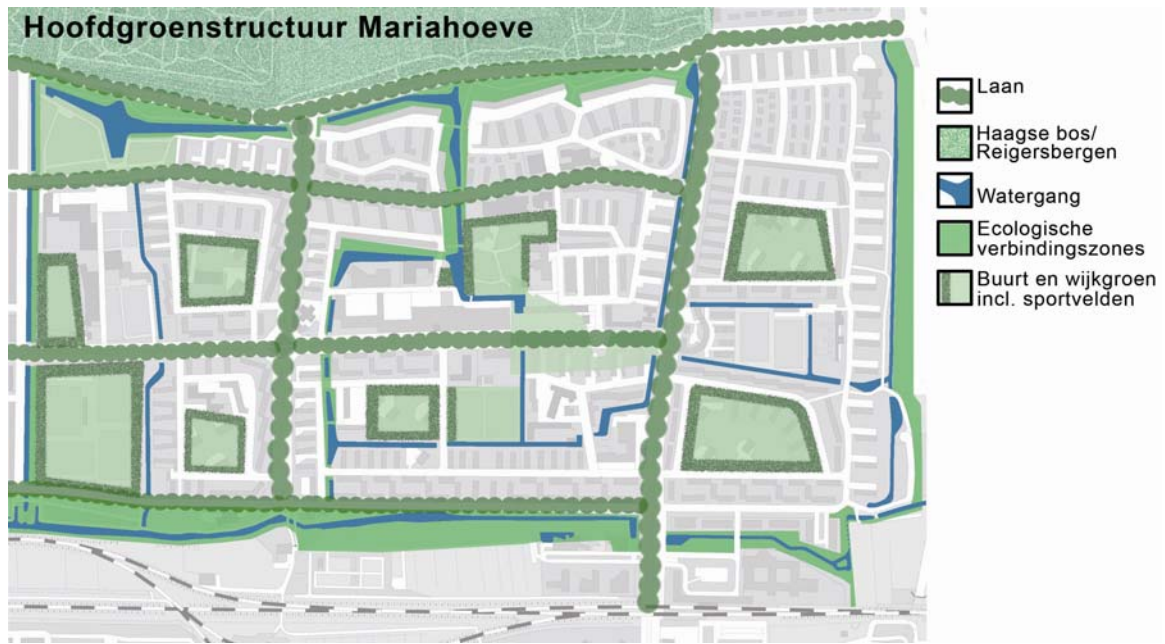
## Nieuwe accenten

- 'Stootblokken' in zones
- Verdichten in centrumstrip
- Aansluiten bij hoogte-opbouw Mariahoeve
- Toevoegen nieuwe hoogte in centrum



*Afb Verdichting in stedelijke zones met nieuwe hoogbouwaccenten*





*Afb Hoofdgroenstructuur Mariahoeve*

Verder dient te worden gestuurd op behoud van kwaliteit van de te handhaven woningen. Dit kan vanuit het resultaat van de voorraadanalyse (met betrekking tot de onderhoudsingrepen van complexen onverbeterd bezit corporaties) en de beleidsnota de eeuwige jeugd (particuliere voorraad) met daarbinnen aandacht voor gevolgen van uitponding en het functioneren van VVE's.

- **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 groenareaal moeten de belevingskwaliteit en ruimtelijke relaties weer herstellen. Het ambitiedocument van de vitale stad voor het nieuwe hart van Mariahoeve (park de Horst) als uitgangspunt nemen voor de vernieuwing.
- Uitgangspunt bij de wijkvisie is het **gebiedsgericht milieubeleid**. Daarnaast is het gemeentelijk vastgesteld beleid dat Den Haag in 2050 een CO2 neutrale stad dient te zijn maatgevend voor de aanpak van Mariahoeve.
- De **wijkeconomie** is gebaat bij een gezond ondernemersklimaat. Behalve voor bewoners is er ook een belang van ondernemers en andere instanties bij een wijk die levendig en dynamisch is. Dit draagt bij aan een vitaal en aantrekkelijke ondernemersklimaat. Drie sporen zijn van belang, waaraan aandacht zal worden gegeven met als streven het creëren van werkgelegenheid:
  - 1) harde economie: speelt zich vooral af rond het wijkwinkelcentrum het Kleine Loo. Doel is om met de eigenaar en nader belanghebbenden in het gebied in gesprek te komen over herontwikkeling van het winkelcentrum en koppeling aan functies in haar omgeving (wijkpark);
  - 2) softe economie: hoe kunnen instellingen zoals Meavita, scholen, huisartsen e.d. samengebracht worden in projecten die een meerwaarde hebben voor de levendigheid in de wijk en als afgeleide hiervan kunnen bijdragen aan de economie;
  - 3) zoeken naar verborgen economie door aanboren van (onbekende) ondernemers potentieel met als doel deze groep te stimuleren en faciliteren bij het doen van investeringen.
- **De opbouw van de wegenstructuur** dient te worden behouden. Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen is parkeren op eigen terrein.
- De bouwstenen het **onderwijs** worden bepaald vanuit het integraal huisvestingsplan onderwijs Haagse Hout en een jaarlijks investeringsprogramma.
- Het bieden van ruimte voor burgers en maatschappelijke partners en hun aandacht voor de eigen wijk of buurt als 'lokale samenleving', zijn randvoorwaarden voor burgerparticipatie. Het fonds Burgerschap ondersteunt initiatieven. Het zelfstandig oud worden in de eigen woonomgeving stelt eisen aan die omgeving. Voor interactieve zorg, hoogwaardige communicatie en excellente dienstverlening is het wenselijk breedbandontwikkelingen in Mariahoeve te faciliteren.

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

De ontwikkelingen op verschillende locaties in de wijk worden onderscheiden naar: autonome ontwikkelingen (winkelcentrum, sportterrein), niet verbeterd corporatiebezit (diverse locaties), geplande woningverbetering (Hongaren-/Finnenburg), schoollocaties en potentiële verdichtinglocaties aan de rand van de wijk (Schenkzone langs spoor en Isabellaland/zijde Noordelijke randweg).

Het beschreven Ontwikkelkader vormt de referentie voor de toekomstige ontwikkeling van de wijk. De voorlopige versie van de visie is met betrokkenen en belanghebbenden besproken en in deze visie verwerkt.

## Samenspraak

Tijdens de periode 22 februari - 31 mei 2007 hebben bewoners en overige betrokkenen de gelegenheid gehad te reageren op het concept visiedocument Mariahoeve. Tijdens een wijkbrede informatiebijeenkomst (kick off) op 22 februari 2007 is de concept visie toegelicht voor ca 500 aanwezigen.

Daarna zijn op 4 verschillende tijdstippen inloopmiddagen/avonden gehouden gericht op 3 wijkdelen (respectievelijk de Landen - de Burgen en Horsten - de Kampen) en voor zogenaamde "specialisten" in de wijk. Hier zijn in totaal ca 600 mensen op af gekomen.

Via een speciaal geopend mailadres kon men vragen en opmerking over de visie kwijt. Daarnaast was een reactieformulier beschikbaar waar veelal de bezoekers van de inloop gebruik van hebben gemaakt.

In totaliteit hebben ca. 80 respondenten (schriftelijk/via de mail) gereageerd.

Op 19 december 2007 is het samenspraaktraject teruggekoppeld tijdens een zeer drukbezochte bijeenkomst (ca 450 aanwezigen).

Uit de samenspraak blijkt een mix van terechte zorg over het woon- en leefklimaat en het kritisch meedenken over de gewenste koers. De reacties bevestigen de uitkomst van het I&B proces met als kernpunt het overeind houden van de kernkwaliteiten van de wijk.

Veel aandacht wordt gevraagd voor dagelijkse leefbaarheid en het onderhoud van de wooncomplexen.

*Dat heeft o.a. geleid tot:*

- *de verlenging van de pilot schoon Mariahoeve en het aanstellen van buurtconciërges;*
- *tot een aangescherpte onderhoudsaanpak van het onverbeterd bezit van de corporaties, in het verlengde van de voorraadanalyse;*
- *meer aandacht voor "klein" verkeersleed;*
- *in overleg met de scholen is een veiligheidsplan opgesteld om overlast van leerlingen tegen te gaan.*

Er is draagvlak voor het aanpassen/uitbreiden van de woningvoorraad om nieuwe doelgroepen aan Mariahoeve te binden en een wooncarrière binnen de wijk mogelijk te maken. De meest kritische opmerkingen richten zich op de effecten van de aanvullende woningbouwlocaties op het sportcomplex van Duinoord de Jagers, De Schenkzone, Haverkamp en het Isabellaland.

Uitgangspunt is verdichten met zoveel mogelijk behoud van de bestaande omgevingskwaliteit.

Dat betekent in concreto:

- *het niet aantasten maar verder versterken van de hoofdgroenstructuur,*
- *handhaving van de volkstuinen in de Schenkzone;het benutten van de locatie "het oor" voor nieuwe volkstuinen;*
- *het honoreren van het buurtverzoek voor een speelplek in de Landenbuurt t.p.v. Duinoord/de Jagers;*
- *een beperkte hoogte bij de woningbouw op de Mondriaanlocatie Haverkamp;*
- *het benutten van milieu- en duurzaamheidsdoelstellingen in het kader van nieuwbouwwontwikkelingen;*
- *uitgaan van gebouwde parkeeroplossingen.*

Verdere suggesties zijn zo goed mogelijk in de visie betrokken.

Enkele overige gehonoreerde opmerkingen zijn:

- *herinrichting van het wijkpark;onderzoek naar een nieuw hart voor de wijk;*
- *toekomst college St. Paul op de huidige locatie als brede school;*
- *behoud buurtwinkelcentra voor niet woonfuncties.*



## **Proces, organisatie en communicatie**

In dit hoofdstuk komen de procesvoorwaarden voor de globale inrichting van het vervolgproces aan de orde. Het betreft de samenwerking(-sovereenkomst) met partners, inrichting van de projectorganisatie, opstelling van het bestemmingsplan, gewenste sturing op kwaliteit en waarborgen van de integrale doelstellingen en de rol van partnership in de gebiedsontwikkeling het proces opstelling van het bestemmingsplan.

De gedeelde zorg voor Mariahoeve en de verhoogde aandacht in het verlengde hiervan heeft in februari 2007 geleid tot het opstellen en ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst tussen de drie corporaties en de gemeente Den Haag. De partijen hebben gekozen voor een gecoördineerde, gezamenlijke aanpak. Doelstelling van de samenwerking is achteruitgang van Mariahoeve te stoppen en te werken aan een vitale en aantrekkelijke wijk.

Per thema (sociaal maatschappelijk, leefbaarheid, fysiek, wijk economie en communicatie) is een werkgroep geformeerd. Deze werkgroepen dragen zorg voor de uitvoering van de activiteiten zoals genoemd in de samenwerkingsovereenkomst.

De werkgroepen hebben als eerste opdracht meegekregen:

- een meerjarenprogramma op te stellen van 4 jaar over 2008 - 2011. Deze periode loopt parallel aan de periode van het stadsdeelplan.
- het jaarprogramma 2008 op te stellen.

Een gebiedsmanager is verantwoordelijk voor de overall planning van activiteiten. Voor de uitvoering van de wijkaanpak wordt een organisatievorm voorgesteld die aansluit bij het werk, de niveaus en de mogelijkheid te schakelen tussen de verschillende niveaus. Hiertoe worden een Stuurgroep en Regiegroep in het leven geroepen. Omdat het voor alle betrokkenen van belang is om op eenduidige wijze te worden voorzien van informatie en/of te worden betrokken vindt de communicatie centraal plaats op basis van een communicatie en marketingstrategie.

### *Burgerparticipatie Royaal Mariahoeve*

Burgers worden betrokken bij de transformatie van Mariahoeve en in staat gesteld en gestimuleerd om mee te denken, mee te praten en mee te beslissen over hun eigen wijk. De mogelijkheden hiervoor zijn verruimd om burgers eigen initiatieven en plannen te laten ontwikkelen.

De stadsdelen ontwikkelen zich de komende jaren tot broedplaatsen voor vernieuwende vormen van burgerparticipatie om op die manier burgers partner te laten zijn voor een leefbare, veilige, sociale en vitale stad.

## **Projecten, programma en planontwikkeling**

Mariahoeve is een gebied waar grootschalige stedelijke herstructurering op dit moment niet aan de orde is. Toch zijn bepaalde vernieuwingen te verwachten vanuit (1) de gestelde ambitie uit de structuurvisie (2) door functiewijziging en verdichting en (3) door noodzakelijke transformaties in de vorm van sloop en nieuwbouw. Een geleidelijke transformatie van de wijk is wenselijker dan een abrupte inzet van verandering met de status van herstructureringsgebied.

De toegelichte projectorganisatie zal de visie op de vernieuwing op de benoemde bouwstenen uit het ontwikkelkader verder uitwerken. Uit de voorlopige meerjarenprogramma's zijn per thema een aantal projecten te noemen die een impressie geven van de brede aanpak.

Sommige van deze projecten zijn reeds operationeel (uitvoering corporaties), andere zullen worden opgenomen in het stadsdeelplan of vroeger of later in het kader van een gebiedsgebonden aanpak operationeel worden. Dit overzicht bevestigt dat het niet louter gaat om een fysiek georiënteerde aanpak. Veel maatregelen vallen onder de categorie sociaal beheer.

#### **a. sociaal maatschappelijke projecten**

- woonafspraken en leefregels - zo doen wij dat hier - ieder op zijn plek - initiatieven bewoners - podcasting Mariahoeve (broadcast yourself) - bevorderen gezond gedrag - ontwikkeling multicultureel kader – wijkcultuur - 50 jaar Mariahoeve-bevorderen gezond gedrag;
- bestaande projecten (zoals buurtkamer Mariahoeve e.d.) en regulier werk partners;
- nog nader uit werken zaken als locatieonderzoek voor Haags centrum jeugd en gezin in Mariahoeve, opknappen wijkcentrum, eerstelijns platform e.v.

#### **b. leefbaarheid (beheer openbare ruimte en veiligheid)**

- aanpak zwerfvuil en illegale dump rondom cocons - aanpak achterstallig onderhoud groen - bewaken leefbaarheid bij sloop/nieuwbouw - streven naar gelijksoortig beheer van het openbare groen (m.u.v. de ecologische verbindingen) - afstemmen inrichting openbare ruimte - verbeteren sociale en fysieke veiligheid (o.a. aanpak onveilige haltes);
- aandachtspunten voor middellange termijn zijn vergroenen tramlijn 6, verbeteren ecologisch netwerk de aanleg van natuurvriendelijke oevers e.d.

#### **c. fysiek**

- het strategisch voorraadbeleid van de corporaties;
- de uitwerking en uitvoering van de ruimtelijk-fysieke opgaven van het visiedocument Mariahoeve; overzicht op kaart met ontwikkelingslocaties;
- het strategisch voorraadbeleid van de corporaties;
- de grotere projecten uit het wijkwerkplan van DSB (opknappen park de Horst; relatie met ambitiedocument het nieuwe hart van Mariahoeve/de vitale stad)

#### **d. wijkconomie en voorzieningen**

- verkenning van de economische potenties; -verdiepen en verbreden wijkconomie;
- in kaart brengen van de locale/verborgen economie /en activeren netwerk; ;
- verdiepen en verbreden wijkconomie;`
- het opstarten van een ondernemersnetwerk;
- het creëren van een platform door het opstarten van een website, inmiddels in de lucht; [www.mariahoevewerkt.nl](http://www.mariahoevewerkt.nl);
- het opstarten van een businesscentrum waar ondernemers gebruik kunnen maken van faciliteiten, waarvoor men thuis geen de ruimte voor is niet heeft (bijv. vergaderruimte), of alleen met andere ondernemers gedragen kunnen kan worden (plotter en andere dure apparatuur etc.). - gevolgen in beeld brengen zoals vestigingsvoorwaarden voor bedrijvigheid en vertalen in strategieën;

De opgave is om deze jaarplannen door te vertalen in een integrale (gebieds)aanpak bestaande uit een meerjaren programmering, fasering en planning.

### **Strategisch voorraadbeleid corporaties**

#### *Geplande woningverbetering*

HaagWonen is tot nog toe de eerste en enige corporatie met een concreet plan voor woningvernieuwing door sloop-nieuwbouw. Het gaat om het complex aan het Hongarenburg-Finnenburg van 236 overwegend kleine en bouwfysisch slechte woningen dat in 2007 is gesloopt. ERA Bouw gaat de nieuwbouw ontwikkelen. Deze bestaat uit 88 grondgebonden woningen en een bijzonder appartementengebouw met circa 100 woningen.

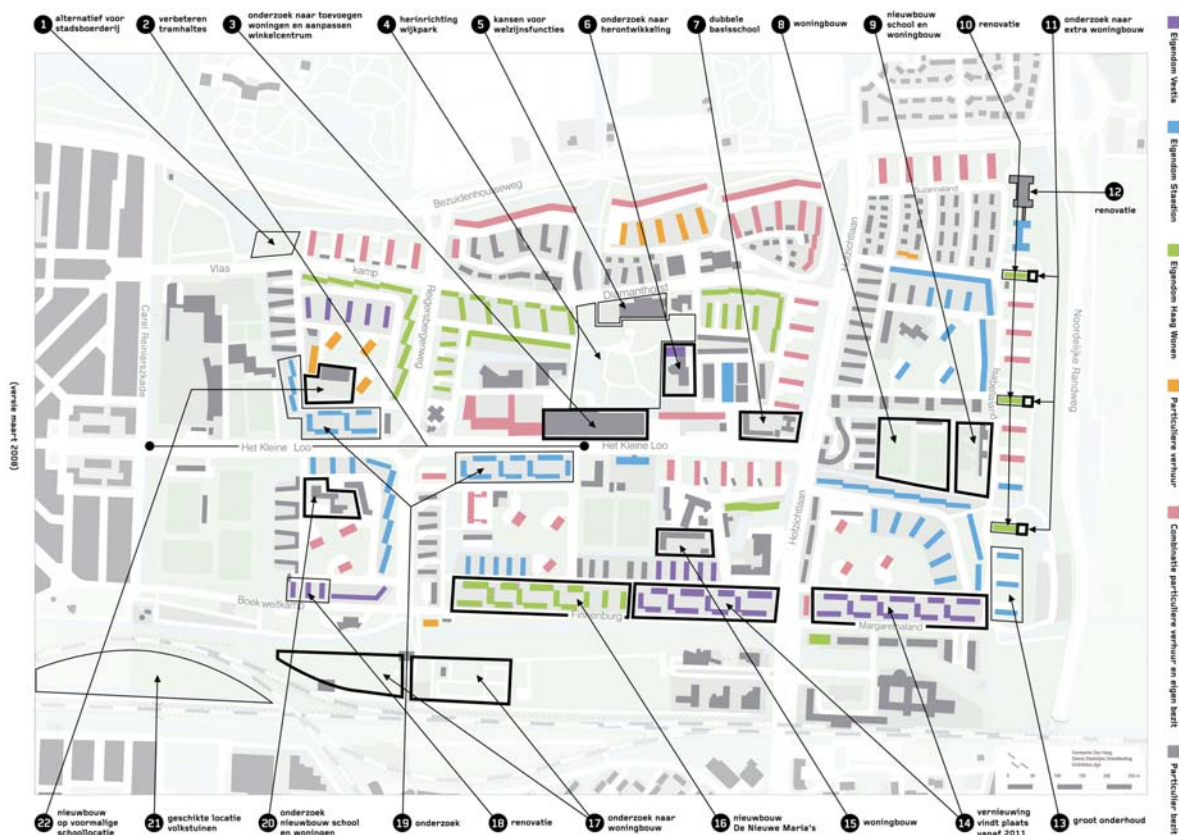
### Niet verbeterd corporatiebezit

De corporaties Steadion, HaagWonen en Vestia zijn eigenaren van deze nog niet verbeterde complexen. De corporaties werken aan een gezamenlijk strategische voorraadbeleid. Op basis van inventarisaties van de sociale woningvoorraad en wensen van bewoners en doelgroepen maken de corporaties duidelijk waar zij hun vastgoed willen verbeteren, renoveren of vernieuwen en welke transformatie ruimte hiervoor gewenst is.

Een en ander wordt toegespitst op de zogenaamde onderzoekslocaties. In het visiedocument zijn de huidige onderhoudsplannen opgenomen.

### Potentiële ontwikkellocaties

Een samenhangende benadering van programmatische ontwikkelingen op verschillende locaties moet de basis vormen voor een zinvolle gebiedsontwikkeling van Mariahoeve, waarbij haar kwaliteiten worden benut in plaats van bedreigd. De kaart van vernieuwing van Mariahoeve geeft een overzicht van de plannen die de gemeente en de woningcorporaties met de wijk hebben. De ontwikkelkaart geeft het overzicht van deze locaties, die in de vernieuwing van de wijk een rol gaan spelen.



Afb: Ontwikkelkaart Mariahoeve (werkgroep fysiek)



# Kaart Vernieuwing Mariahoeve

De Kaart Vernieuwing Mariahoeve geeft een overzicht van de plannen die de gemeente en de woningcorporaties met de wijk hebben. Het gaat om de periode van 2008 tot en met 2011. Het betreft onder meer sloop en nieuwbouw, renovatie, groot onderhoud en het aanpakken van onveilige verkeerssituaties. Maar er moeten nog veel besluiten worden genomen. Soms is eerst onderzoek nodig. Het ene plan is dus veel concreter, en meer uitgewerkt dan het andere. Ook dat geeft de kaart aan. Het overzicht wordt elk jaar geactualiseerd. De kaart is ook te zien op de website.



1	Plantsoen Vlaskamp	Dit is een alternatieve locatie voor de stadsboerderij. De verhuizing van de boerderij is in verband met nieuwbouwplannen in de Schenkstrook. Het project is in de onderzoeksfase. De locatie Vlaskamp ligt gunstig tussen twee wijken binnen het stadsdeel Haagse Hout en is goed bereikbaar. In 2009 wordt duidelijk wat de mogelijkheden zijn.	2009
2	Het Kleine Loo	De halte Vlamenburg bij het winkelcentrum en de halte Carel Reinierskade van tramlijn 6 worden verbeterd.	2008
3	Winkelcentrum Het Kleine Loo	Op deze locatie is het wenselijk om wonen toe te voegen aan het winkelcentrum in de vorm van appartementen boven op het winkelcentrum. Daarmee wordt de uitstraling van het centrum/Het Kleine Loo nog stedelijker. Dit wordt momenteel onderzocht door de eigenaar. Ook wordt er onderzoek gedaan naar het verbeteren van de uitstraling van het winkelcentrum aan de parkzijde.	2007 - 2008
4	Wijkpark De Horst	Motto: 'Het nieuwe hart van Mariahoeve, één park voor iedereen'. Er wordt een ontwerpstudie gedaan naar de herinrichting van het park. Ook wordt er gekeken naar de ontwikkeling van gebouwen aan de rand van het park.	2007 - 2008
5	Overbosch college	Het Overbosch college verhuist naar het schoolgebouw aan de Diamanthorst (Mondriaan verhuist naar het nieuwe MBO-cluster achter het Hollands Spoor). Het gebouw biedt ook kansen voor welzijnsfuncties. Deze mogelijkheden worden in 2007-2008 onderzocht.	2007 - 2008
6	Verzorgingstehuis Amethisthof	Op termijn onderzoek naar ontwikkelingsmogelijkheden.	Na 2009
7	Het Kleine Loo / Amethisthof	Twee basisscholen moeten worden vernieuwd. Het voorstel is om de twee scholen op de locatie Het Kleine Loo/Amethisthof onder te brengen. Eventueel in combinatie met woningbouw. In de periode 2008-2009 wordt duidelijk wat de mogelijkheden zijn. Het kinderdagverblijf blijft gehandhaafd.	2008 - 2009
8	Sportcomplex Duinaord / De Jagers	Dit is goede locatie voor eengezinswoningen. De omwonenden hebben ook aangedrongen op een speelplek voor de Landenbuurt. Een combinatie van wonen, spelen en sporten is goed denkbaar. Het project is nog in de onderzoeksfase.	2008
9	College St. Paul	College St. Paul gaat in 2008 op de locatie vernieuwen. Deze locatie aan het Isabellaland is ook geschikt voor wonen (appartementen). Deze combinatie wordt verder onderzocht.	2008 - 2011
10	Isabellaland (Haag Wonen)	In 2008 wordt de renovatiepak van drie complexen uitgewerkt. Voor 2011 start de renovatie.	2007 - 2009
11	Isabellaland (Gemeente Den Haag)	De gemeente onderzoekt in samenwerking met Haag Wonen de mogelijkheden van toevoegen van extra woningbouw.	2007 - 2009
12	Landscheiding	De locatie Landscheiding is een zorgcomplex. Het pand wordt gerenoveerd en er wordt onderzocht of op de locatie woningbouw kan worden toegevoegd.	Na 2009
13	Isabellaland (Staedion)	Bij drie complexen aan Isabellaland wordt groot onderhoud uitgevoerd.	2008 - 2009
14	Hongarenburg / Finnenburg (Vestia)	Er wordt onderzoek gedaan naar sloop/nieuwbouw van deze complexen. De vernieuwing vindt plaats vanaf 2011.	2007 - 2009
15	Walenburg	Deze locatie komt vrij en is geschikt voor woningbouw in de vorm van eengezinswoningen. Het plan op deze locatie is afhankelijk van de voortgang van het project Amethisthof (zie punt 7). In de periode 2008-2009 wordt duidelijk wat de mogelijkheden zijn.	2008 - 2009
16	Hongarenburg / Finnenburg (Haag Wonen)	De nieuwe Maria's is het eerste sloop- en vervangende nieuwbouwproject in Mariahoeve dat bestaat uit een combinatie van eengezinswoningen (fase 1) en appartementen (fase 2). De bouw van fase 1 start in 2008.	2011
17	Schenkzone	Er wordt onderzoek gedaan naar ontwikkelingsmogelijkheden van de Schenkzone. Op het terrein van de NS grenzend aan de boog van Randstadrail (inclusief de oude drukkerij) ligt een voorstel voor woningbouw. Deze locatie kan worden gekoppeld aan de locatie van de stadsboerderij, zodat er een interessante plek voor stedelijk wonen aan het groen ontstaat. Een alternatieve locatie voor de boerderij wordt onderzocht (Vlaskamp; zie punt 1).	2008
18	Boekweitkamp (Vestia)	Renovatie complex Boekweitkamp. De renovatie is gepland vanaf 2008.	2008
19	Denenburg / Het Kleine Loo (Staedion)	Er wordt onderzoek gedaan naar de toekomst van de complexen aan Denenburg en Het Kleine Loo. Het onderzoek richt zich op alle mogelijkheden, zowel de opties sloop/nieuwbouw als renovaties en alle 'tussenvarianten' zijn onderwerp van de studie. De ontwikkelingen rond het winkelcentrum Het Kleine Loo worden hierin nadrukkelijk meegenomen. Tijdens het onderzoek worden alleen herstelwerkzaamheden uitgevoerd om de complexen schoon, heel en veilig te houden.	2008
20	British School / Tarwekamp	De British School wil graag op deze locatie vernieuwen. De locatie leent zich voor een combinatie met woningbouw. De locatie is geschikt voor appartementen. Het onderzoek vindt plaats in 2008.	2008
21	Het Oor	Dit gebied is een door sporen ingesloten terrein van de NS. De bodem van dit terrein wordt gesaneerd. Daarna is deze locatie geschikt voor volkstuinen.	2008 - 2009
22	Mondriaancollege Haverkamp	Het Mondriaancollege gaat verhuizen naar het MBO-cluster achter het Hollands Spoor en de locatie komt medio 2008 vrij. De inzet voor het gebied is herontwikkeling met woningbouw (appartementen). De gemeente heeft een studie gedaan naar de ontwikkelingsmogelijkheden.	Na 2008



## Contactgegevens



Gemeente Den Haag

Gemeente Den Haag  
Stadsdeelkantoor Haagse Hout  
Loudonstraat 95  
2595 RV Den Haag  
Telefoonnummer: (070) 353 58 00  
Website: www.denhaag.nl

Openingsstijden:  
maandag, woensdag, donderdag, vrijdag van 8.00 tot 16.30 uur.  
Dinsdag van 8.00 tot 20.00 uur

## Staedion

Staedion Woonbedrijf Oost  
Bezoekadres:  
Van Boeckopkade 116  
Postadres:  
Postbus 40406  
2504 LK Den Haag  
Telefoonnummer: 0900 - 14 24 (lokaal tarief)  
E-mail: info@staedion.nl  
Website: www.staedion.nl

Openingsstijden:  
maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur.  
Vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur.

## Vestia

Den Haag Zuid-Oost  
Vestia Den Haag Zuid-Oost  
Bezoekadres:  
Leeghwaterplein 45  
Postadres:  
Postbus 581  
2501 CN Den Haag  
Telefoonnummer: 0900 - 1455 (8ct per gesprek)  
E-mail: zuidoo@vestia.nl  
Website: www.vestia.nl

Openingsstijden:  
maandag tot en met vrijdag van 8.30 tot 17.00 uur.

## HaagWonen

Haag Wonen  
Bezoekadres:  
Waldorpstraat 120  
Postadres:  
Postbus 250  
2501 CG Den Haag  
Telefoonnummer: (070) 388 03 88  
E-mail: service.centrum@haagwonen.nl  
Website: www.haagwonen.nl

Openingsstijden:  
maandag tot en met donderdag van 8.00 tot 16.30 uur.  
Vrijdag van 8.00 tot 12.00 uur.

www.royaalmariahoeve.nl

Afb: Kaart Vernieuwing Mariahoeve, (DSO, Haagwonen, Staedion, Vestia)

tabel 'globale inschatting van het aantal woningen op potentiële ontwikkellocaties' (DSO)

<b>toevoegingen</b>						
	mogelijke toekomstige situatie	aantal	egz	app	segment	doelgroep
3	toevoegen drie torens 14 woonlagen en 3 woningen per laag 16 woonlagen en 4 woningen per laag 18 woonlagen en 6 woningen per laag	210	0	40	middelduur	starters/tweeverdieners
			0	60	middelduur	senioren
			0	110	sociaal	kleine huishoudens
8	eengezinswoningen	40	40	0	duur	gezinnen
9	woonschijf	60	0	60	middelduur/duur	kleine huishoudens/tweeverdieners
11	13 hoog 3 woningen per laag	110	0	110	duur	kleine huishoudens/tweeverdieners
14	complex Vestia Finenburg 2 torens/schijven met 9 woonlagen + overige appartementen twee stroken eengezinswoningen	320	0	100	sociaal	kleine huishoudens
			0	100	middelduur	kleine huishoudens
			120	0	middelduur/duur	gezinnen
15	eengezinswoningen	20	20	0	duur	gezinnen
16	nieuwe Maria's	170	90	0	duur	gezinnen
			0	80	middelduur/duur	kleine huishoudens/tweeverdieners
17	eengezinswoningen twee complexen van 5 woonlagen	270	150	0	middelduur	gezinnen
			0	120	sociaal/middelhuur	kleine huishoudens
20	appartementen 4 lagen en 5 woningen per laag	20	0	20	middelduur/duur	emptynesters
22	drie urban villas 4 lagen en 4 woningen per laag 5 lagen en 4 woningen per laag 6 lagen en 4 woningen per laag	60	0	16	middelduur/duur	emptynesters
			0	20	middelduur/duur	emptynesters
			0	24	middelduur/duur	emptynesters
<b>totaal</b>		<b>1280</b>	<b>420</b>	<b>860</b>		

<b>onderzoek</b>						
		aantal	egz	app		
6	studie nieuwbouw	pm				senioren
7	dubbele basisschool en woontoren	40	0	40	duur	kleine huishoudens/tweeverdieners
12	onderzoek naar optoppen	pm				senioren
19	Denenburg/het Kleine Loo/Staedion	pm				afh van sloop/renovatie

<b>sloop</b>						
		aantal	egz	app		
16	reeds gesloopt	236		236		
14	te slopen na 2011	450		450		
		<b>686</b>	<b>0</b>	<b>686</b>		

<b>verbetering</b>						
10	galerijflats aan Isabellaland Haagwonen					
18	Haverkamp/Vestia					

<b>saldo</b>	
nog toe te voegen	1280
nog te slopen	450
<b>saldo op termijn</b>	<b>830</b>

<b>sociaal</b>		
sociale opgave	384	30%
aantal sociaal	330	26%

<b>type</b>		
eengezinswoningen	420	33%
appartementen	860	67%

Het schema is opgesteld aan de hand van de bekende ontwikkellocaties in de buurten Landen, Burgen & Horsten en Kampen in de wijk Mariahoeve. De nummering van de locaties is ook terug te vinden op die kaart.

De visie op Mariahoeve heeft gediend als basis voor dit schema. Voor een deel spelen de toekomstplannen van de corporaties een rol. Maar ook op zichzelf staande ontwikkelingen van particuliere ontwikkelaars. Verder zijn er aannames gedaan op het gebied van de marktmogelijkheden en er zijn er inschattingen gedaan op de ruimtelijke mogelijkheden.

### **Leidbeeld**

Het is voor Mariahoeve van belang dat er een relatie is tussen de (ruimtelijke) transformatiemogelijkheden van de ontwikkelingslocaties en de voorgestelde (programmatische) ontwikkeling voor Mariahoeve als geheel.

Die gewenste ontwikkelingsrichting kan immers alleen tot stand komen via verschillende projecten voor verschillende locaties. De definitie van die projecten (en dus ook de beoordeling van de transformatiemogelijkheden van elke locatie) moet verbonden worden met een strategie om de gewenste ontwikkelingsrichting te bereiken.

Dat vraagt om inzicht in de wisselwerking tussen de mogelijkheden van de locaties en de effecten op het geheel – niet met de bedoeling om een ‘masterplan’ voor Mariahoeve op te stellen, maar om tot een ‘leidbeeld’ voor beslissingen op projectniveau te komen.

Hiermee wordt tevens de werkwijze voor de vernieuwing van Mariahoeve duidelijk gesteld. Op projectniveau worden onderdelen concreet gemaakt en uitgevoerd, terwijl op de hoofdlijnen de integrale samenhang bewaard blijft.

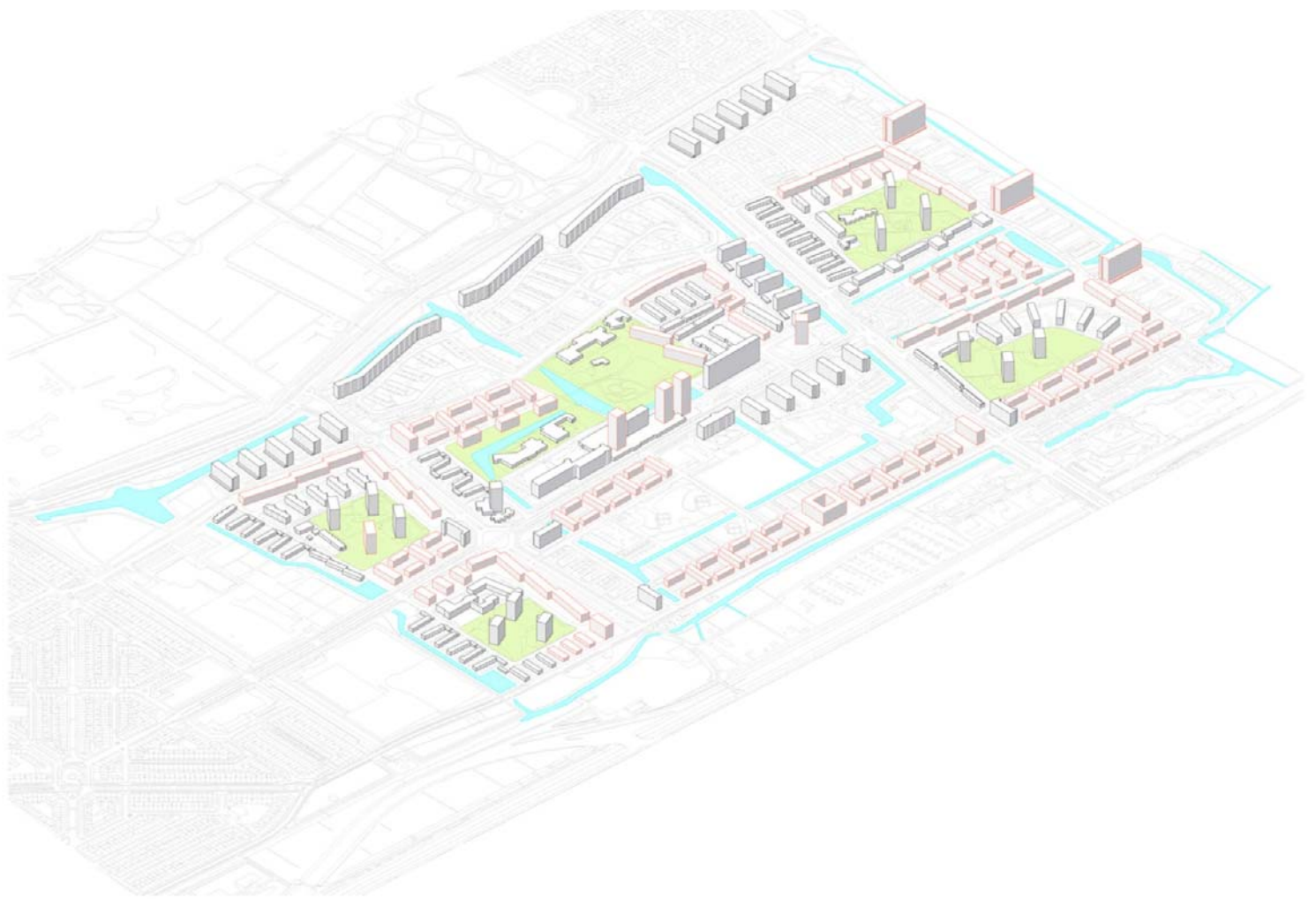
Als belangrijk voorbeeldproject wordt in de toekomstvisie de aanpak van het winkelcentrum gebied genoemd.

#### *Winkelcentrum Het Kleine Loo*

Het winkelcentrum ligt op een goed bereikbare plek in het hart van de wijk en grenst aan het wijkpark. De inrichting is echter gedateerd en het winkelcentrum heeft te weinig uitstraling aan de kant van het wijkpark. Vanwege de centrale ligging en de bereikbaarheid zouden de ruimtelijk-functionele mogelijkheden beter benut kunnen worden. Dit kan door de ruimtelijke situatie en de uitstraling te verbeteren in combinatie met verdichting op het centrum met hoogbouw appartementen (ca. 200) voor specifieke doelgroepen. Dit is een optimale gelegenheid om het hart van de wijk, winkelcentrum en wijkpark, een nieuwe betekenis te geven.

Het wijkpark zal op meerdere fronten een verandering ondergaan. De aanpak van de verschillende plangebieden winkelcentrum, wijkpark en aangrenzende ontwikkellocaties zal op integrale wijze moeten plaatsvinden.





Leidbeeld toekomst Mariahoeve (De Nijl)

## Epiloog

Het visiedocument geeft de richting aan waarbinnen de toekomstige vernieuwing kan worden vormgegeven, met inachtnaam van de kernkwaliteiten van de wijk. Het toetsingskader benoemt immers deze kwaliteiten en heeft daarmee dus eveneens een "beschermende" werking.

Uitgangspunt is dat Mariahoeve levend wordt gehouden en zich door gedeeltelijke en geleidelijke transformatie kan vernieuwen, zonder wezenlijk van karakter te veranderen. Het gaat om integrale vernieuwing van een bijzondere Haagse wijk, die zo de toekomst van een volgende 50 jaar met genoeg tegemoet kan zien.

## ***Colofon***

**april 2008**

Dit is een uitgave van:

**Gemeente Den Haag/ Dienst Stedelijke Ontwikkeling**

*in samenwerking met*

**WSA Stedelijke Ontwikkeling bv**