



Identiteit & Branding

Wijkbijeenkomst

1 september 2005

printversie van presentatie



Identiteit & Branding Mariahoeve



Verantwoording

Dit is een printversie van de gehouden presentatie op de wijkbijeenkomst van 1 september 2005 in het kader van het project Identiteit & Branding Mariahoeve.

Op deze bijeenkomst zijn de resultaten van de onderzoeken naar de identiteit van Mariahoeve gepresenteerd.

Initiatiefnemer

Staedion



Uitvoering onderzoeken

Urban Fabric Ruimtelijk, historisch onderzoek

WSA Wijkeconomie & voorzieningen

The Smart Agent Company Bewonersonderzoek

Urban Fabric



THE
SMARTAGENT[®]
COMPANY

Programma

Toelichting Identiteit & Branding Mariahoeve
Resultaten deelonderzoeken

20:00 u pauze

Publieksvragen over resultaten
Toelichting vervolg project
Paneldiscussie

21:00 u sluiting

Identiteit & Branding Mariahoeve

Toelichting op het project

Ernst Detering –Rayonmanager Staedion

Identiteit & Branding Mariahoeve



Gemeente Den Haag



Doelstelling I&B Mariahoeve

Het ontwikkelen van een **toekomstvisie** voor Mariahoeve
op basis van de **karakteristiek van de wijk**
en een **merkidentiteit**

Onderdelen I&B Mariahoeve



Onderdeel Identiteitsonderzoek

Wat is Mariahoeve?

Huidige identiteit

Voor wie is Mariahoeve?

Bewonersonderzoek

Ruimtelijk onderzoek / historie

Urban Fabric – Paul Meurs

Wijkeconomie / voorzieningen

WSA - Willem Sulsters

Bewonersonderzoek

Smart Agent Company – Gert Jan Hagen

Ruimtelijk onderzoek / historie

MARIAHOEVE
lifestyle avant-la-lettre

Paul Meurs -Urban Fabric en S S/L

Mariahoeve *'lifestyle avant-la-lettre'*

1. Geschiedenis van het ontwerp

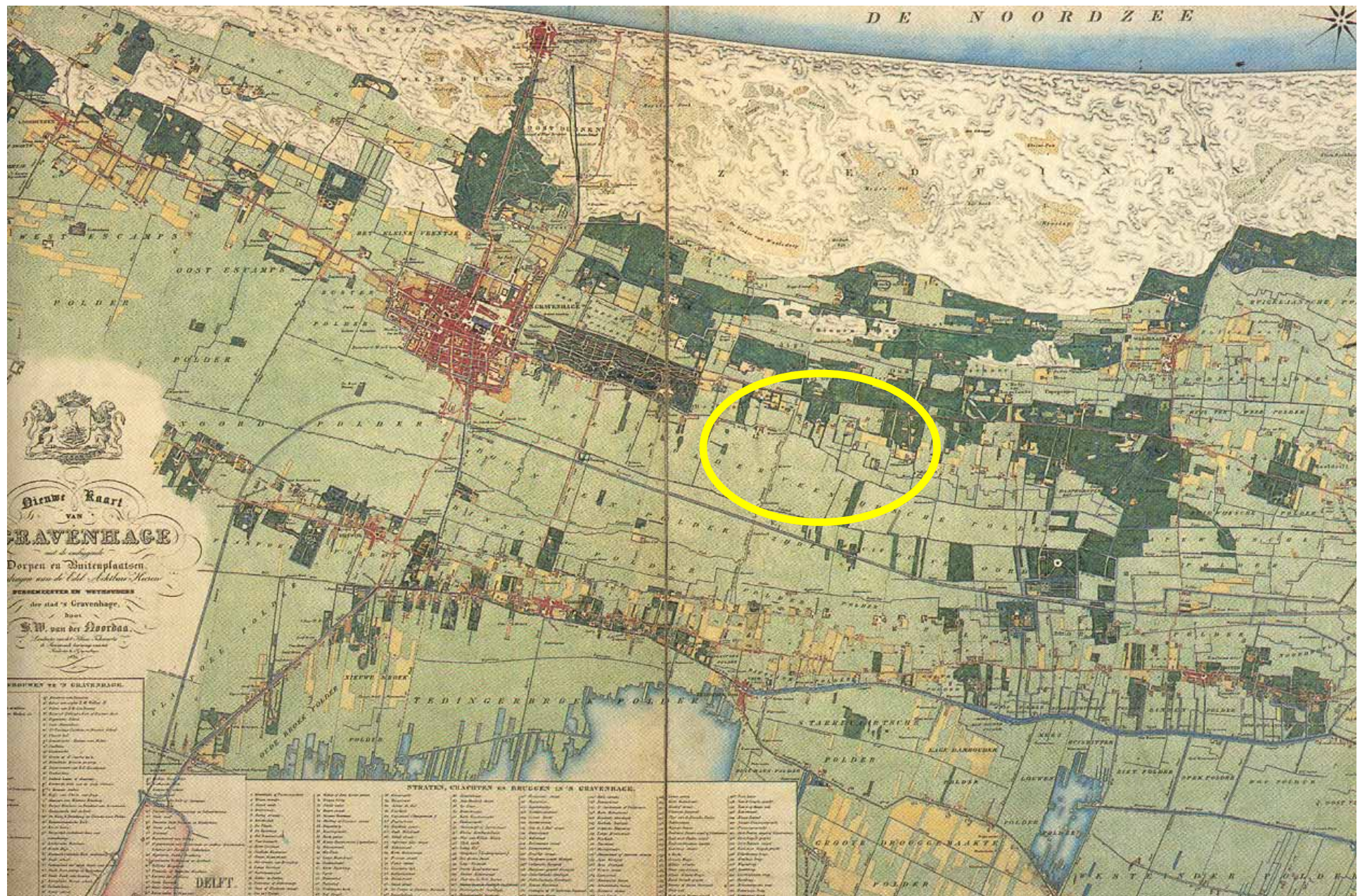
Voorgeschiedenis, 1908-1953

Ontwerp van Van der Sluijs 1953

De 'magie van Scandinavië'

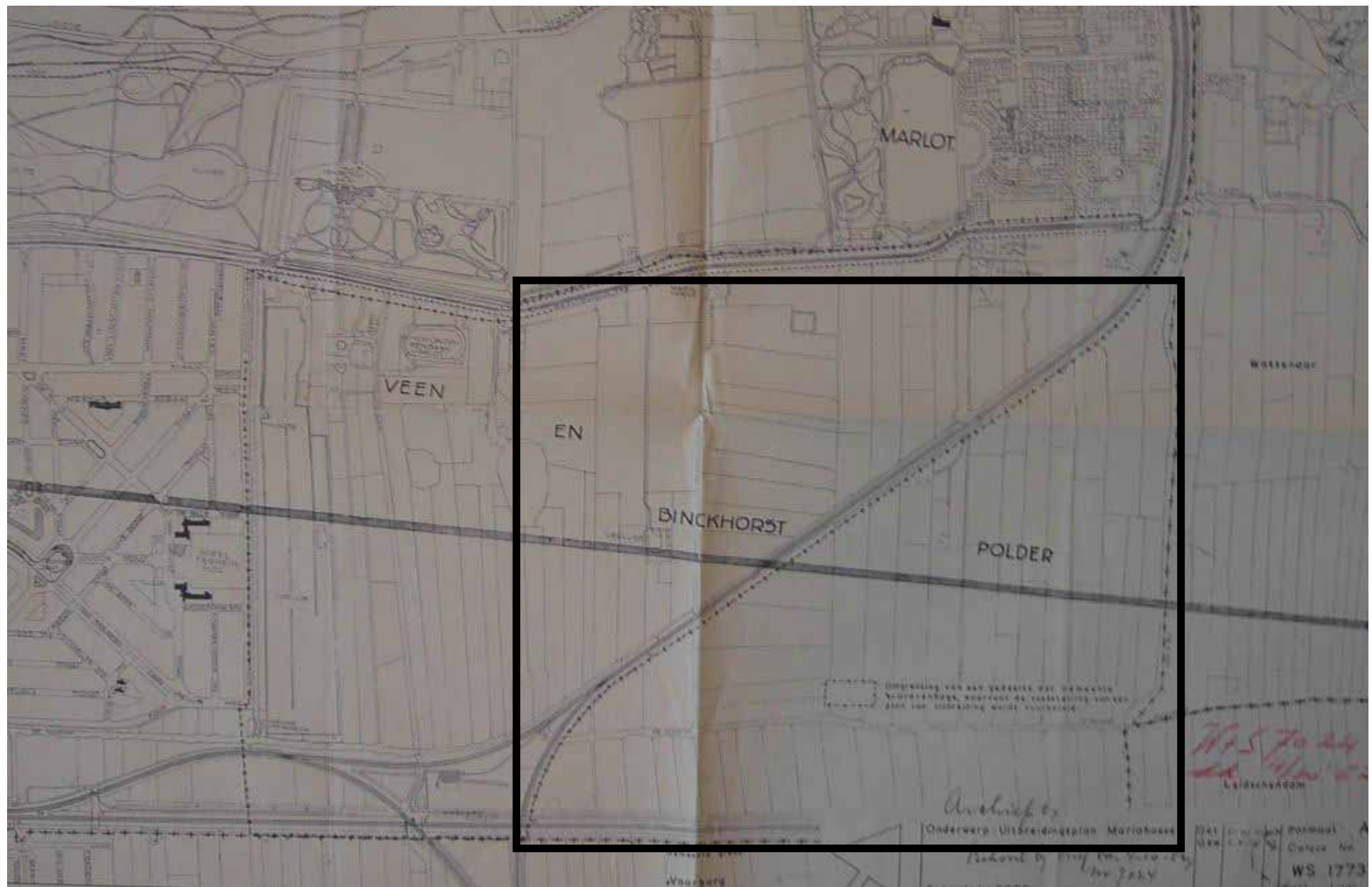
2. Wat is er over van het ontwerp in het Mariahoeve van vandaag?

3. Sterke en zwakke punten

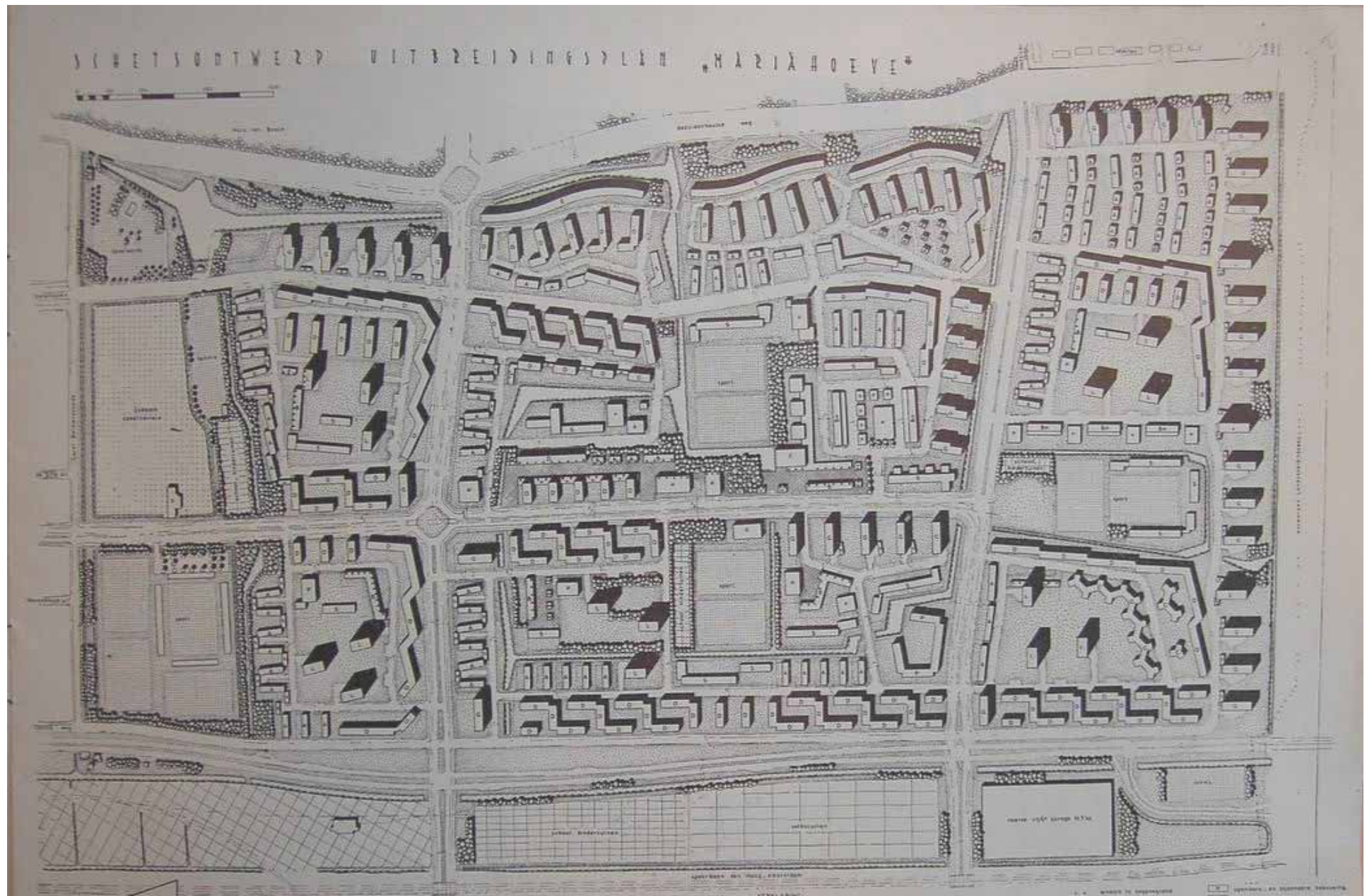


zeer gunstige locatie

Urban fabric -Paul Meurs



Hofpleinlijn: overlast en obstakel



Ontwerp Van der Sluijs



1948



1952

Urban fabric -Paul Meurs

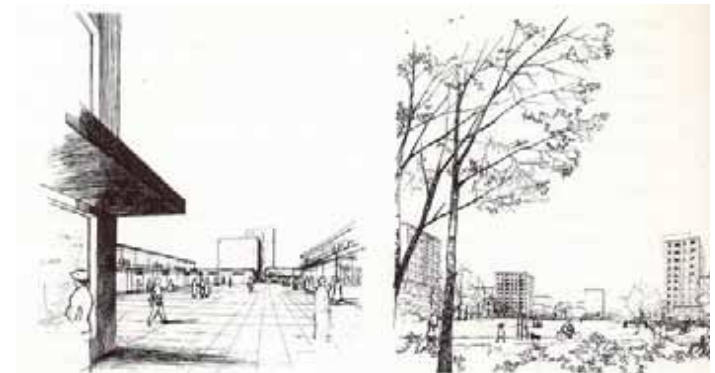
1. Duidelijke randen en kernen



Grimsta, a part of the Vällingby group.



Enklinge, Stockholm — Backström & Petersen



Hägdolen 1953, illustrationer till stadsplanen tecknade av Linn Bauer. Sven Markelius ägnade sig intensivt åt detta projekt. Han menade att det hade den balans mellan stadsmässig täthet och öppenhet som borde eftersträvas i ytterstaden. Ärendet presenterades fullmaktigt vid dess 700 års jubileumssammanträde, vilket bidrog till att det blev så generöst illustrerat.

Een abrupte overgang naar de natuur
Buurtkernen met prima gemeenschappelijke voorzieningen

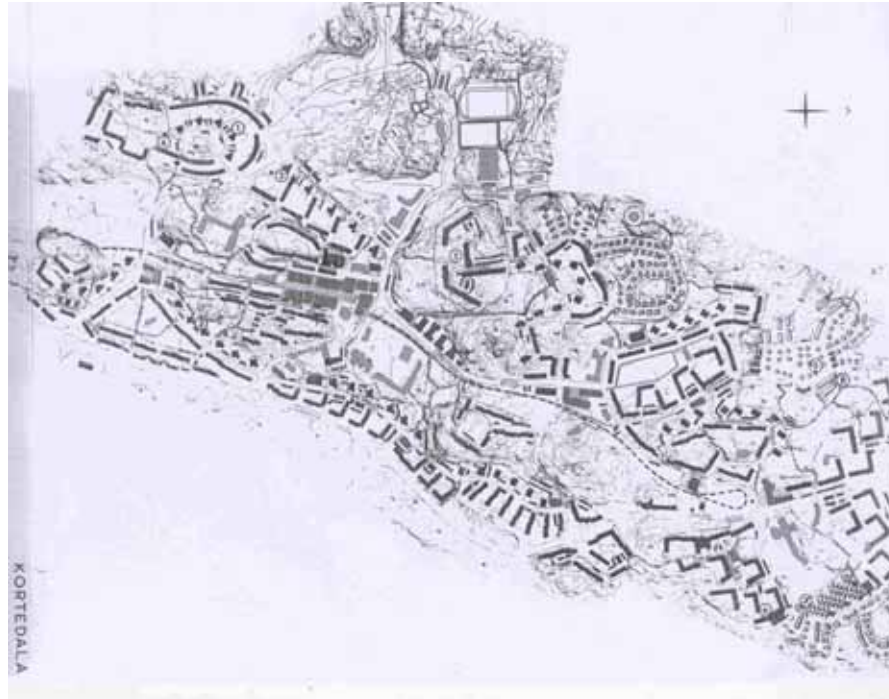
Urban fabric -Paul Meurs

2. Verscheidenheid + menging



Het aanbod biedt een grote keuzevrijheid voor specifieke doelgroepen.

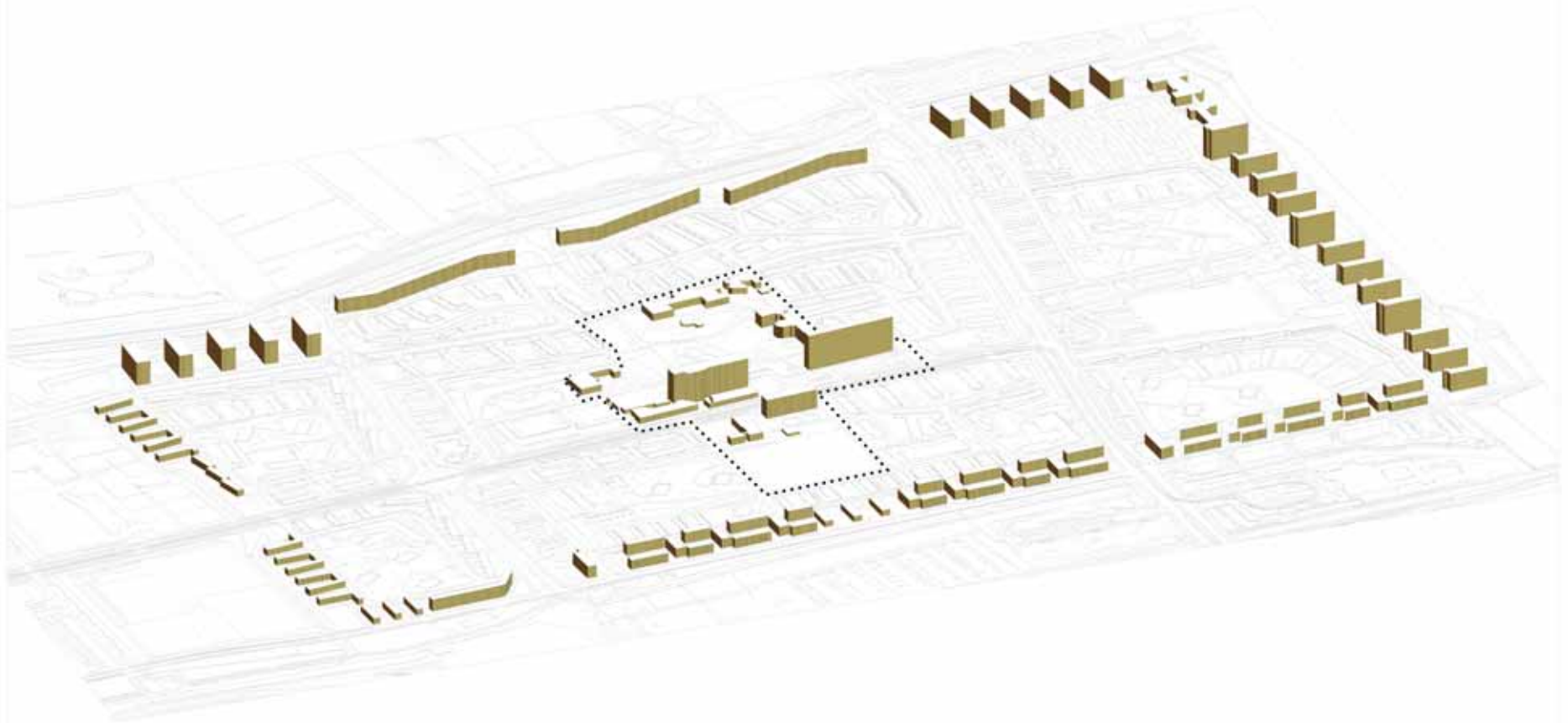
3. Vrije compositie in het groen



Gebouwen staan in zo natuurlijk mogelijke omgeving
Stadsbeeld is daardoor veel gevarieerder dan gewoonlijk

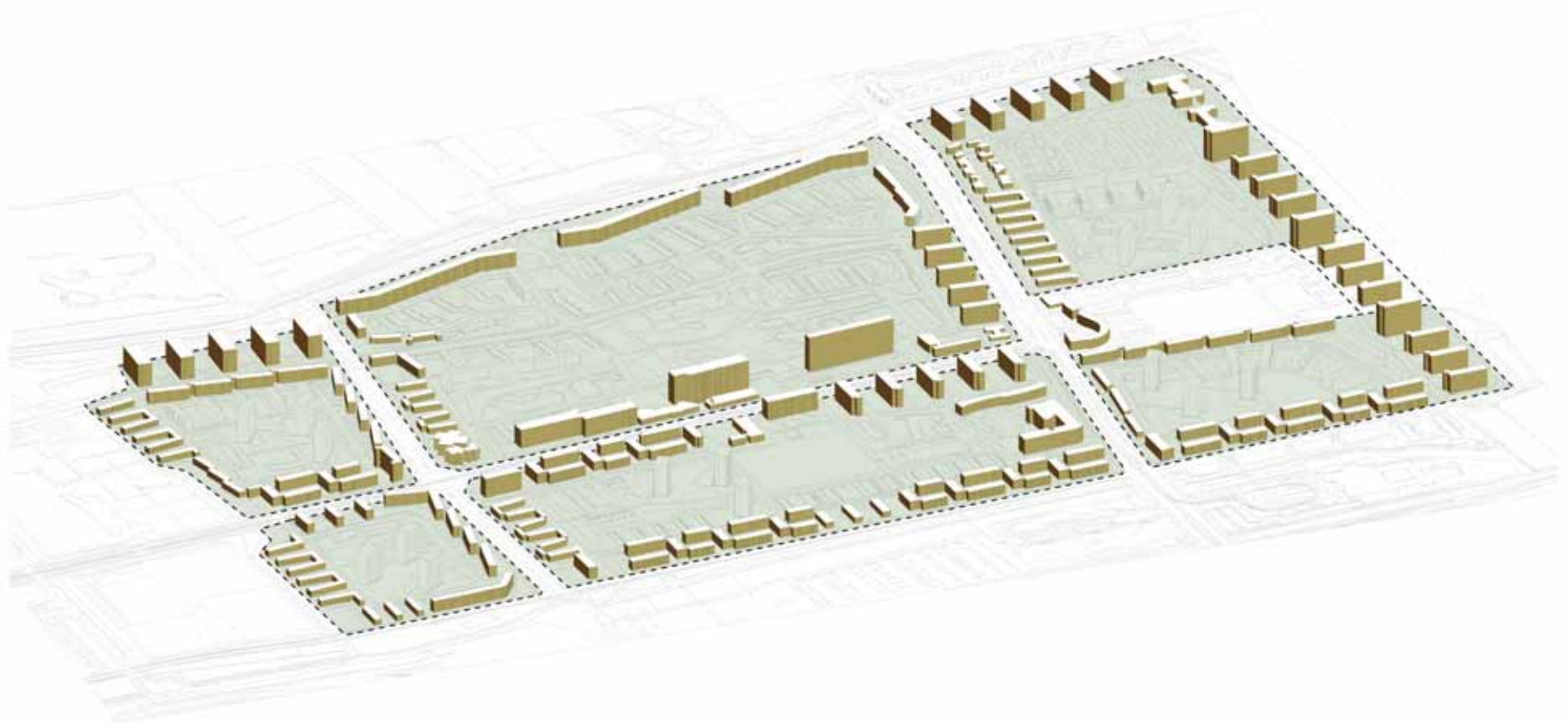
Urban fabric -Paul Meurs

Duidelijke randen en kernen



Urban fabric -Paul Meurs

Besloten karakter buurtranden



Urban fabric -Paul Meurs

Groen hart in elke buurt



Urban fabric -Paul Meurs

Grote verscheidenheid per buurt



Urban fabric -Paul Meurs

Gelaagdheid van de ruimte



Urban fabric -Paul Meurs



**privé
gemeenschappelijk
openbaar**



variatie en gelaagdheid van ruimte



Gelaagdheid groen

Sterke punten

Gelaagdheid van wijk en buurten

Sterke randen en kernen

Verscheidenheid en menging openbare
en gemeenschappelijke ruimte

Relatie gebouw-maaiveld (plint)

Kwaliteit in detail en afwerking

Zwakke punten

wijk:

moeizame ruimtelijke relatie van centrum
(park, kerken, winkels) met de buurten

buurt:

functioneren kernen;
dichtslibben en verzorging groene ruimte

gebouw: vervlakken details,
afwijkende nieuwbouw (plint)

Mariahoeve 2005

Heel anders dan andere wijken

Ondanks alle verstoringen blijft het
oorspronkelijke idee van het ontwerp
goed zichtbaar

Wijkeconomie / voorzieningen



MARIAHOEVE

Iedere buurt voorzien?

Willem Sulsters - WSA

Mariahoeve - *iedere buurt voorzien?*

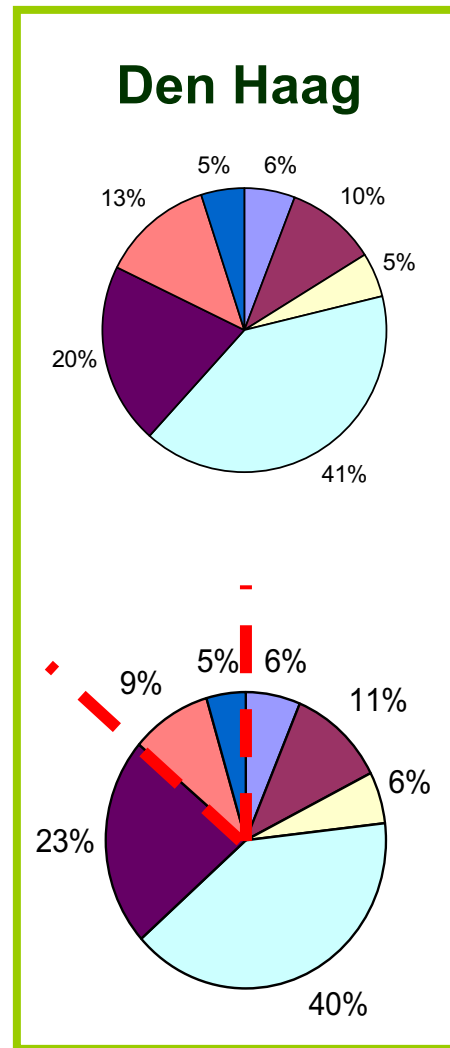
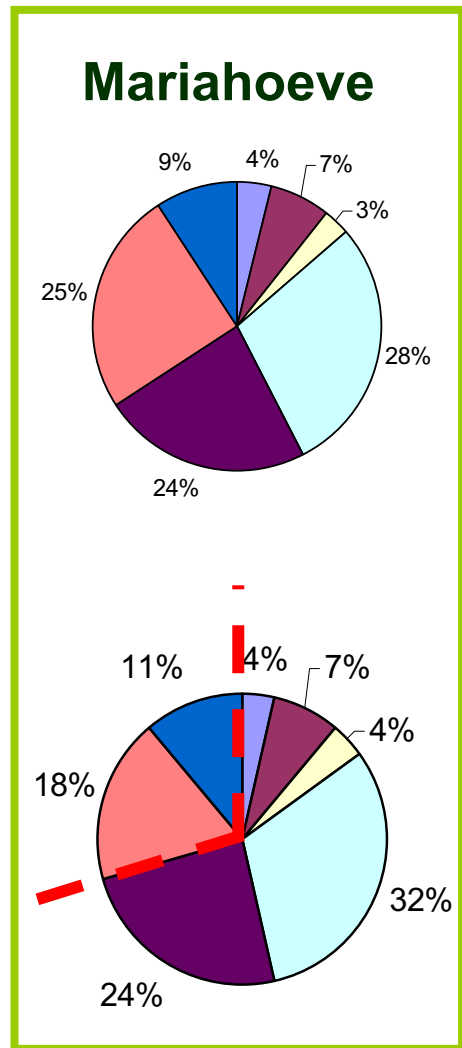
Kerngegevens van de wijk

Voorzieningen op de kaart

Interviews

Conclusies wijkeconomie / voorzieningen

Leeftijdsopbouw bevolking

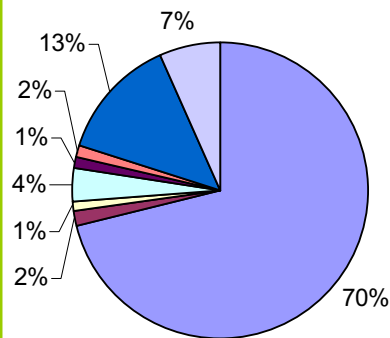


- 0 t/m 4 jaar
- 5 t/m 14 jaar
- 15 t/m 19 jaar
- 20 t/m 44 jaar
- 45 t/m 64 jaar
- 65 t/m 79 jaar
- 80 jaar en ouder

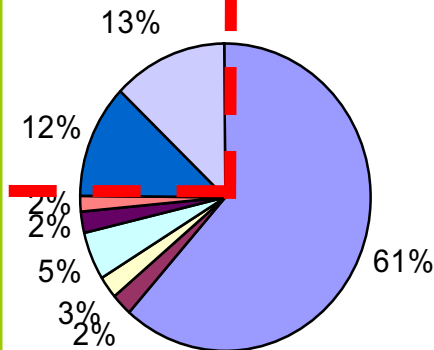
30% 65+ers

Etniciteit bevolking

Mariahoeve

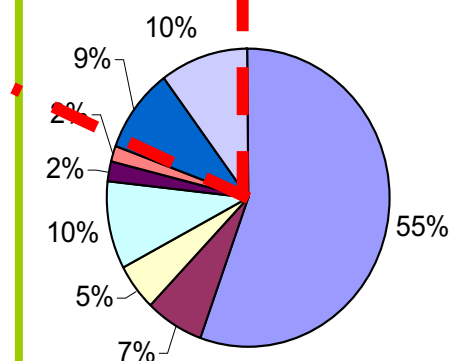
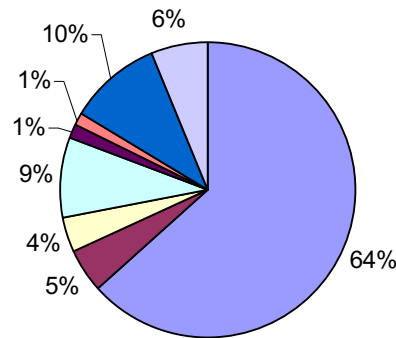


1994



2004

Den Haag

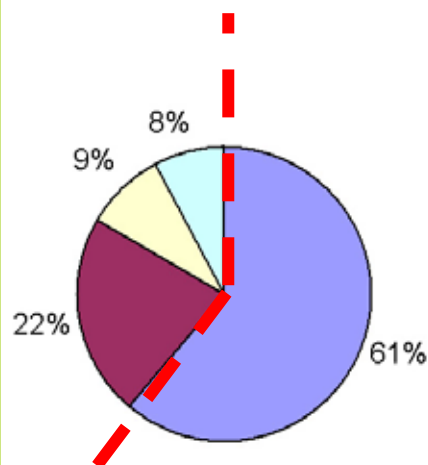


- Nederlands
- Turks
- Marokkaans
- Surinaams
- Antilliaans & Arubaans
- Zuideuropees
- overig geïndustrialiseerd
- overig niet-geïndustrialiseerd

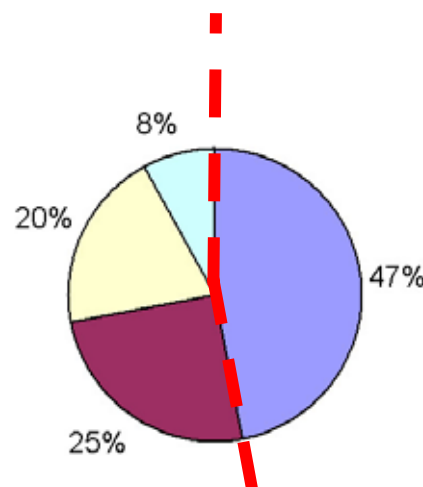
25%

Gezinssamenstelling bevolking

Mariahoeve



Den Haag



2004

61% alleenstaanden

- % Eenpersoonshuishouden
- % Samenwonend zonder kinderen
- % Samenwonend met kinderen
- % Eenoudergezin

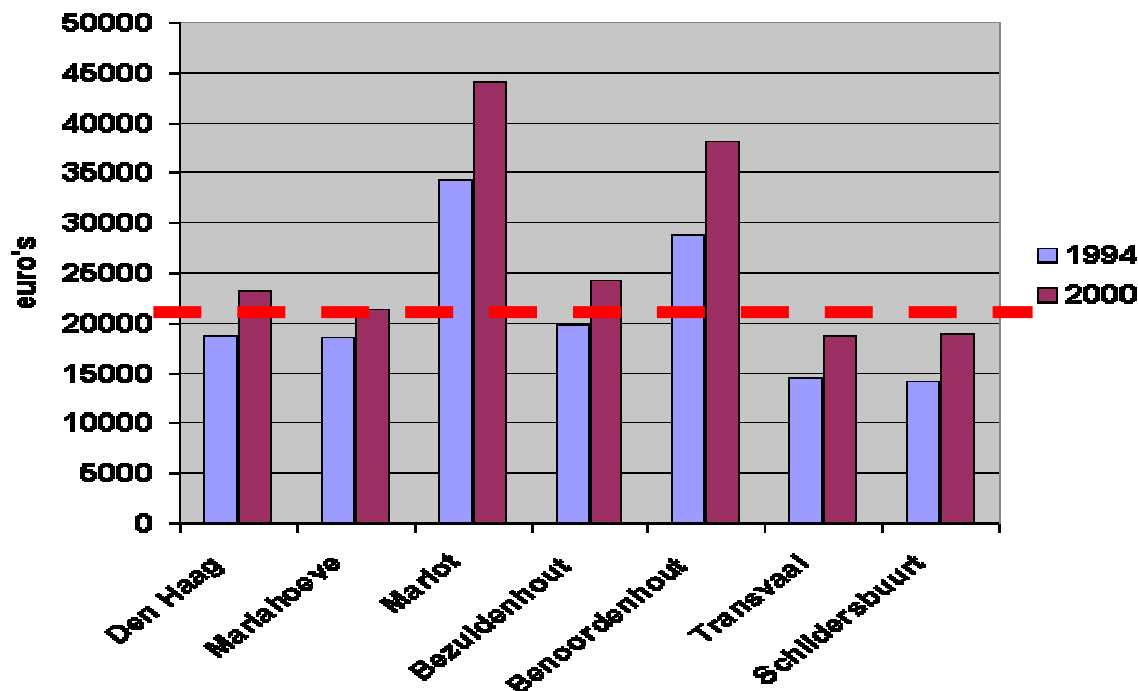
WSA –Willem Sulsters

Inkomen tov Den Haag

Stijging werkloosheid tussen 2000-2004

Mariahoeve en Marlot	2,6%	(2000: 7% 2004: 9,6%)
Den Haag	0,5%	(2000: 9% 2004: 9%)

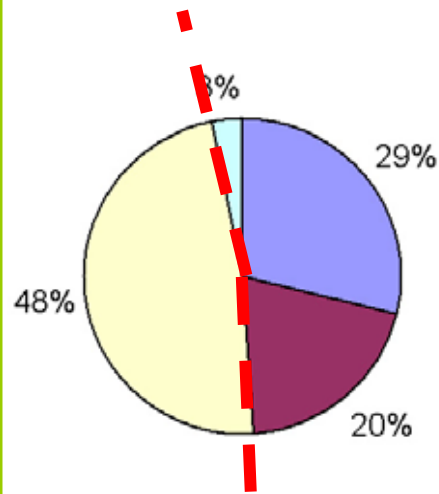
Gemiddeld Besteedbaar inkomen per huishouden



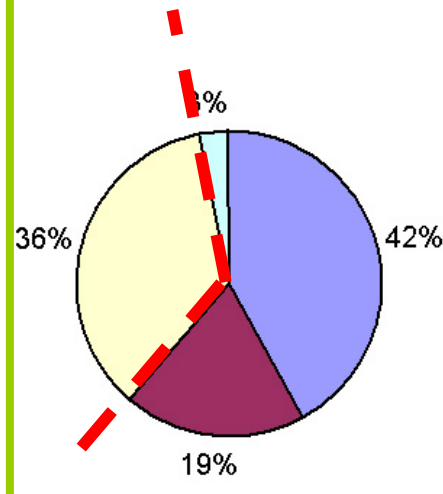
**Groei inkomen
lager dan in
andere wijken**

Woningvoorraad

Mariahoeve



Den Haag



2004

**Helft woningen
sociale huur**

- eigenaar-bewoners
- particuliere huur
- sociale huur
- eigendom nog niet bepaald

WSA –Willem Sulsters

Demografische gegevens per buurt

2004

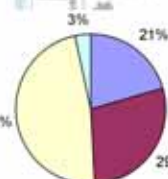
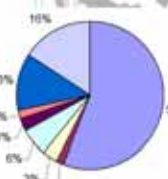
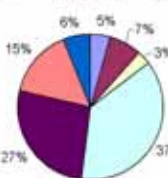
Leeftijds-
opbouw

Etniciteit

Eigendom

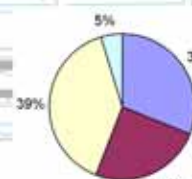
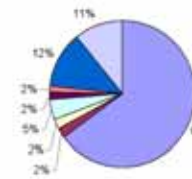
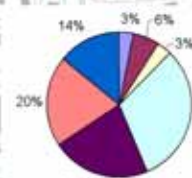
Inkomen

Kampen



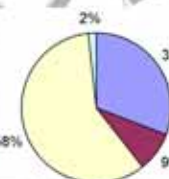
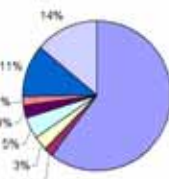
€12600
sinds '94 stijging 23%

Burgen &
Horsten



€13800
sinds '94 stijging 24%

Landen



€12500
sinds '94 stijging 21%

Buurten naast elkaar

Kampen

hoogste aandeel **beroepsbevolking**

meeste **allochtonen**

Burgen / Horsten

meeste **ouderen**

meeste **autochtonen**

hoogste **inkomen**

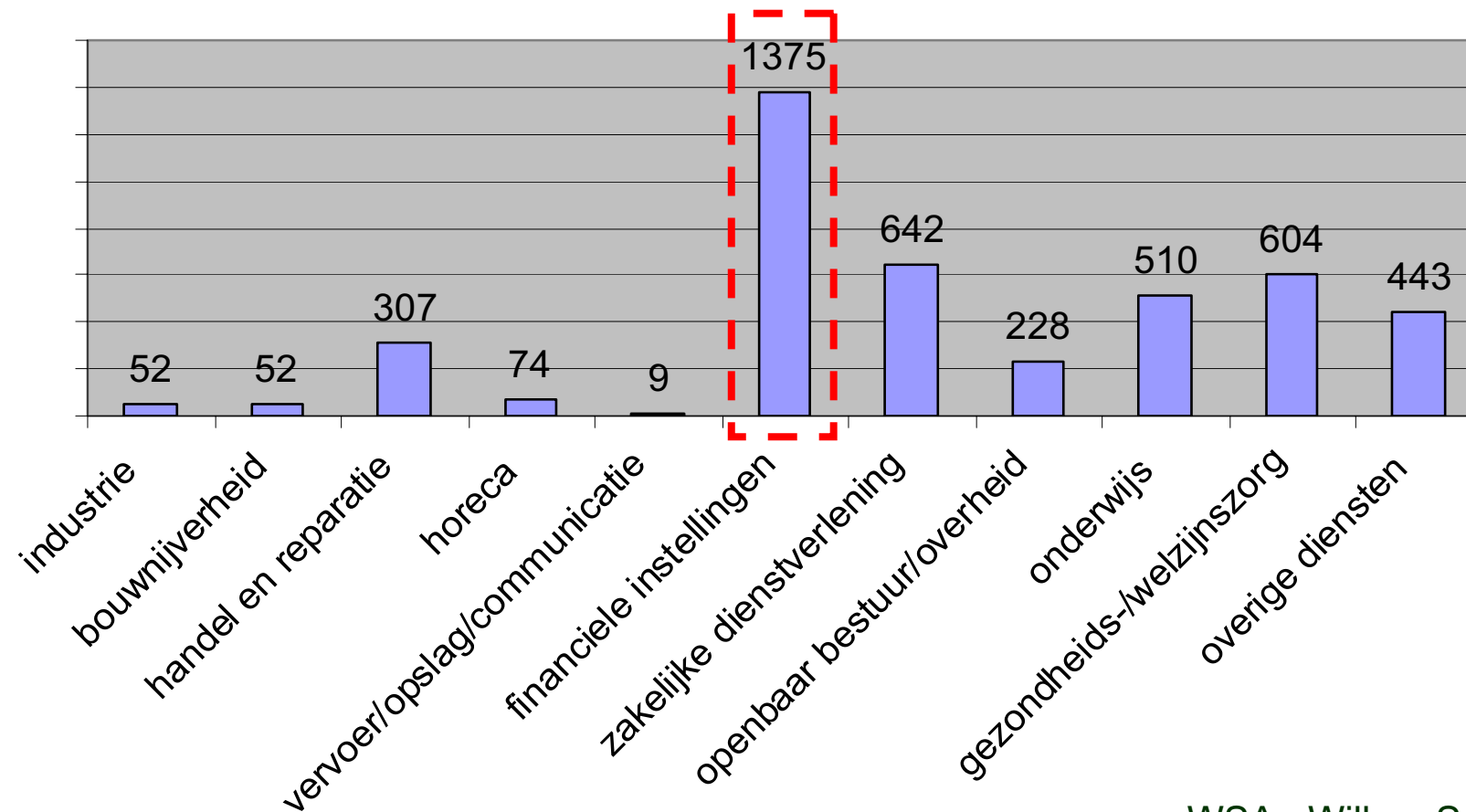
Landen

laagste inkomenstijging

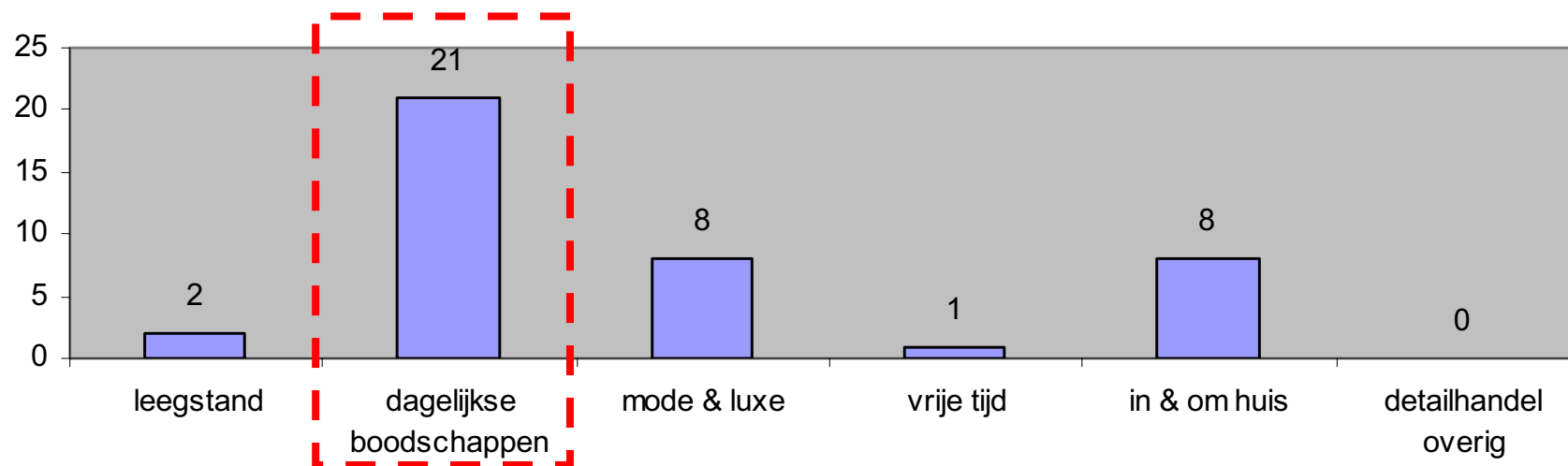
meeste **huurwoningen**

Werk in de wijk

werkzame personen per SBI-branchering, Mariahoeve, 2004



Winkelbranchering / koopkrachtbinding



Haagse hout

98% Dagelijkse boodschappen

30% Niet-dagelijkse boodschappen

van **160 winkels / 7 buurtcentra** in het plan Mariahoeve 1953

naar **40 winkels / 2 buurtcentra** in 2004:

Bron: www.denhaag.nl 2004

WSA –Willem Sulsters

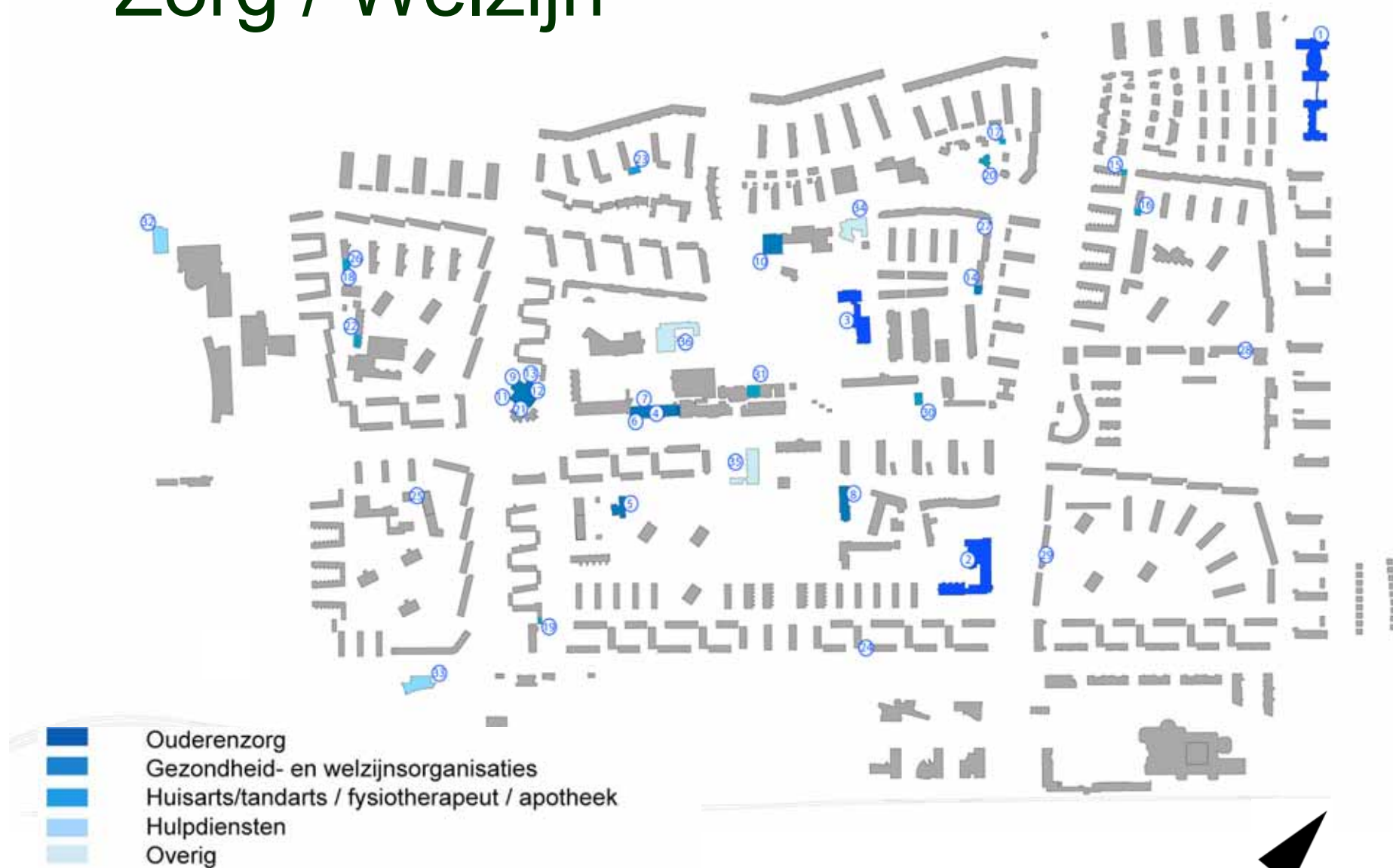
Gebouwfuncties



Kantoren / Bedrijven



Zorg / Welzijn



Onderwijs



Groeninrichting



Sportvoorzieningen



Mariahoeve vs Den Haag

	Mariahoeve 2004	Den Haag 2004
<i>MEER</i>		
• autochtonen	61%	55 %
• allochtonen geïnd. landen	13 %	10 %
• alleenstaanden	61 %	47 %
• 65-plussers	29 %	14 %
<i>MINDER</i>		
• huishoudens met kinderen	17 %	28 %
• jongeren tot 20 jaar	15 %	23 %

Mariahoeve vs Den Haag

	Mariahoeve 2004	Den Haag 2004
<i>LAGER</i>		
• inkomen per huishouden (2000)	€ 21267	€ 23200
• winkeldichtheid	1 per 320	1 per 110 inw
<i>HOGER</i>		
• stijging werkloosheid ('00-'04)	2,5%	0,5 %
• aandeel winkels dagelijkse boodschappen	46,6 %	26,4 %

Interviews



WSA –Willem Sulsters

Conclusies

Concentratie en specialisatie detailhandel

Kleine Loo met specialisatie in 'Food'

Afname koopkracht inwoners

Geen echte 'wijk'economie

Grootschalige dienstverlening aan rand wijk, minimale interactie

Weinig kleinschalige bedrijvigheid in wijk

Weinig recreatieve voorzieningen

Geen (uitgaans)voorzieningen voor jeugd

Tekort en behoefte aan lokale horecagelegenheid

Tendensen

Vergrijzing vlakt af, verkleuring neemt toe

Tendens zichtbaar tot segregatie op basisscholen

Functieverandering buurtcentra

Van dagelijkse boodschappen naar kleine dienstverlenende bedrijven

Tendens naar klantgerichte zorg

Naar een meer open relatie met wijk

Afname gebruik buitensportvoorzieningen

Jeugdafdelingen voetbalverenigingen lopen leeg

Bewonersonderzoek



The SmartAgent Company

Gert Jan Hagen

Inhoud

1. Wat hebben we onderzocht?
2. Wat vinden de bewoners van het wonen in Mariahoeve?
3. Wie wonen er in Mariahoeve?
4. Conclusies

1. Wat hebben we onderzocht?

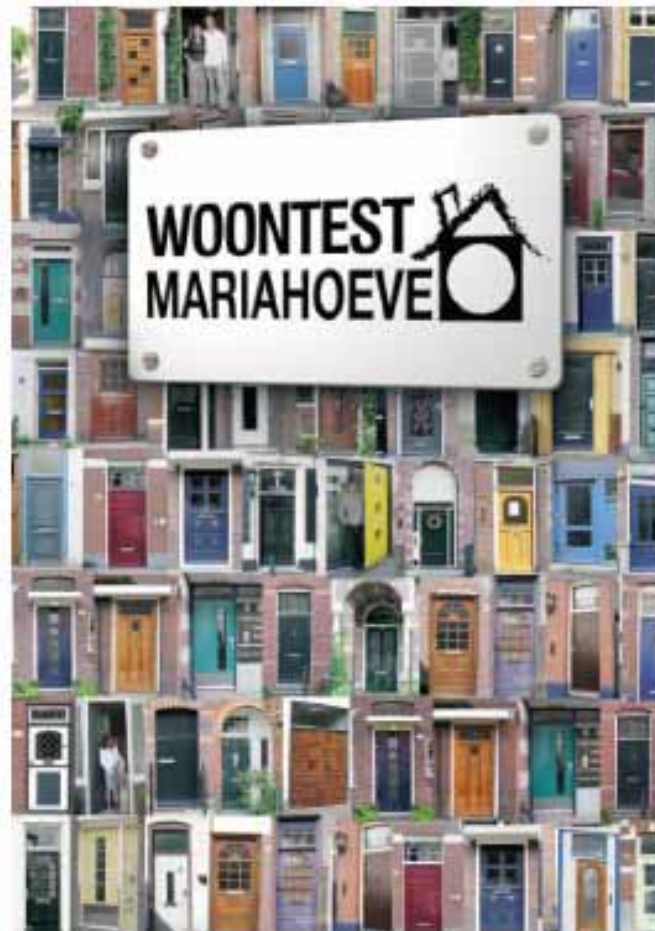


Beleving van het wonen

Woontest onder 8000 huishoudens
(respons 16%)

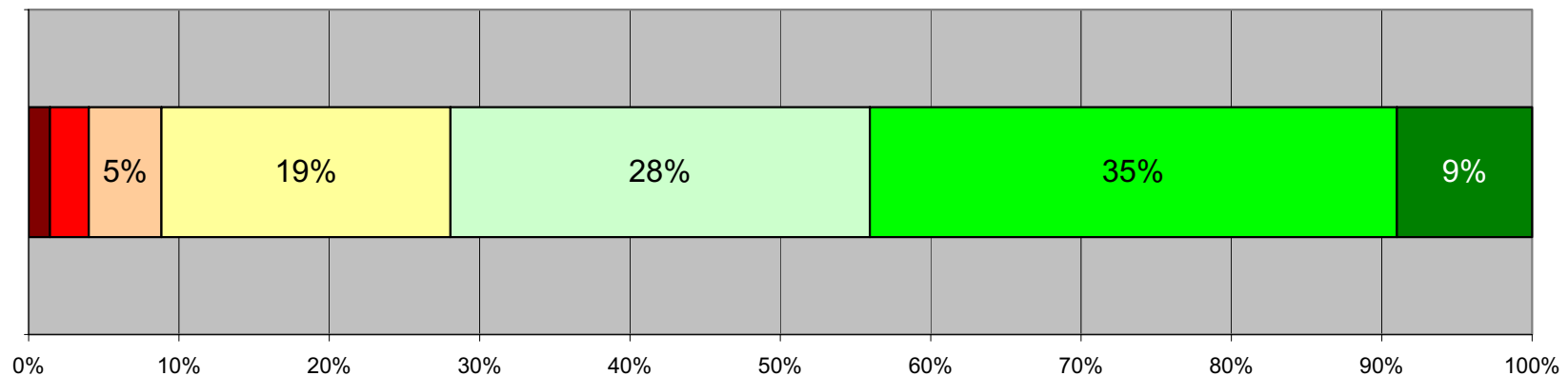
Focusgesprekken met 4 groepen

2. Wonen in Mariahoeve



Het is goed wonen in Mariahoeve

De tevredenheid van bewoners van Mariahoeve over de eigen woonsituatie is hoog



Wat maakt Mariahoeve aantrekkelijk?



groen



ruimte



rustig



veilig

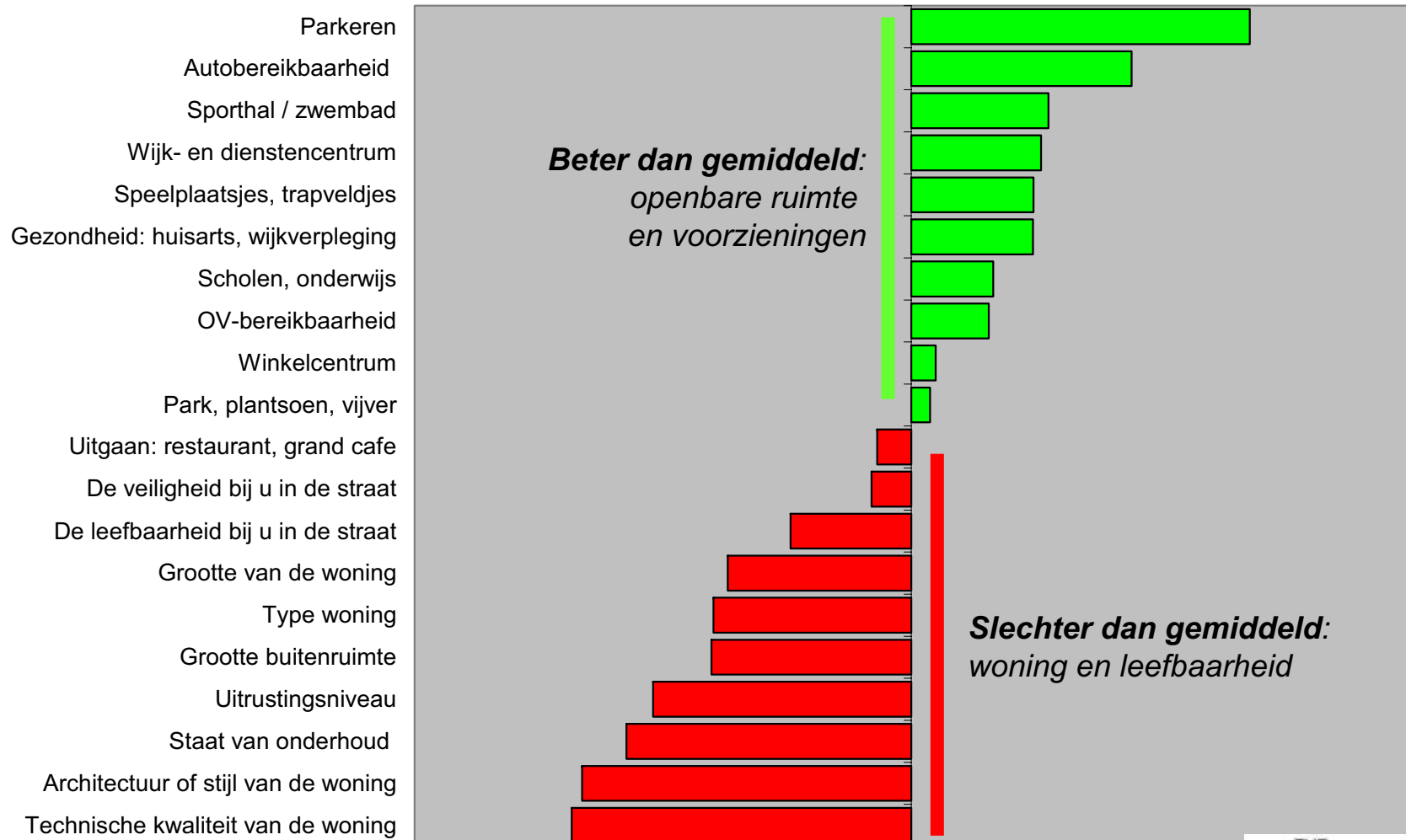


centraal

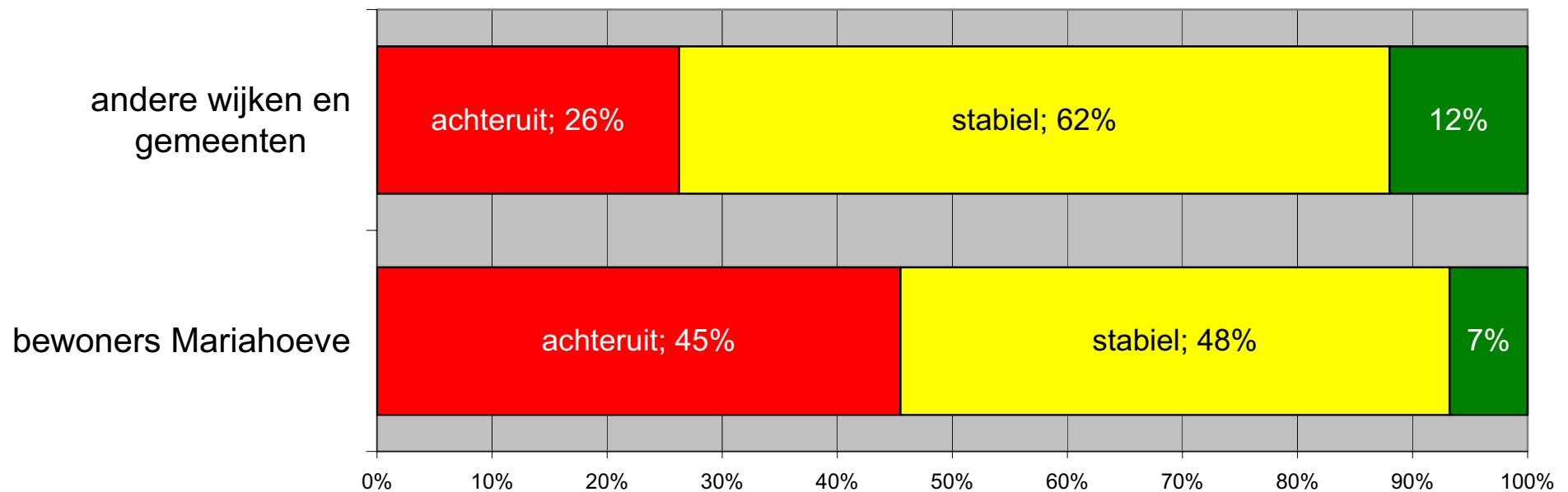


veel voorzieningen

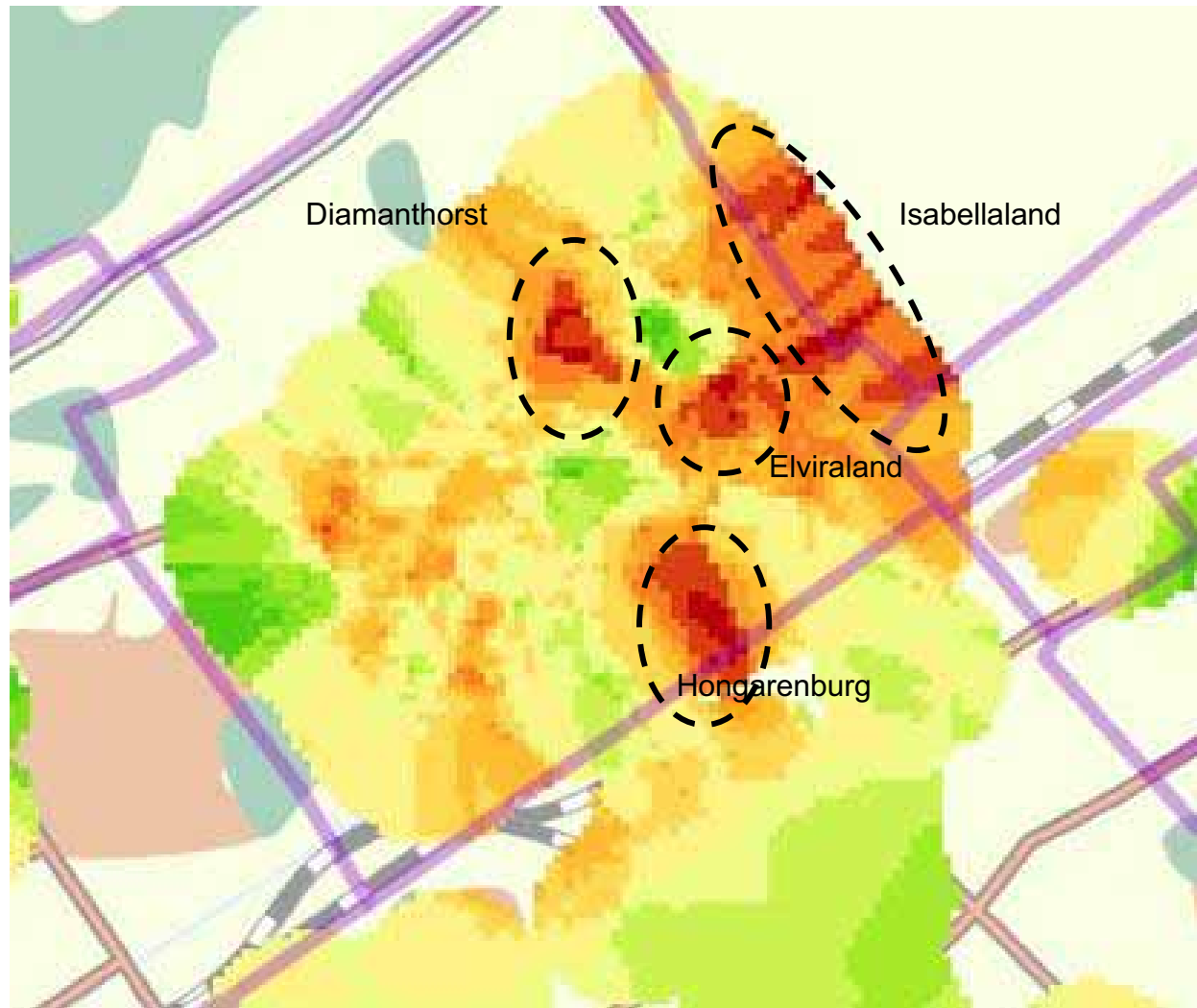
Hoge score op omgeving



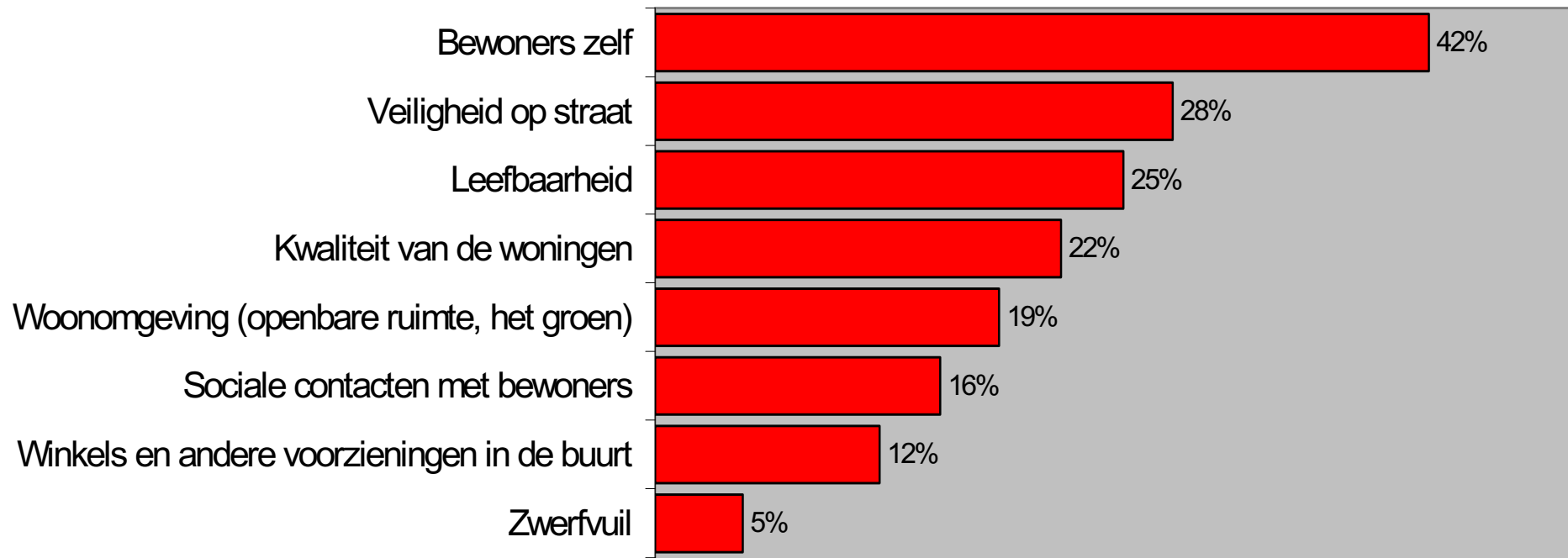
Maar de kwaliteit gaat achteruit!



Waar gaat de kwaliteit achteruit?



Waarom gaat de kwaliteit achteruit?



Waarom gaat de kwaliteit achteruit?

verschillende
normen en waarden



o.a. Isabellaland

verschillende
culturen



Hongarenburg

verschillende
levensfasen



Elviraland

verschillende
sociale klassen



o.a. Kampen

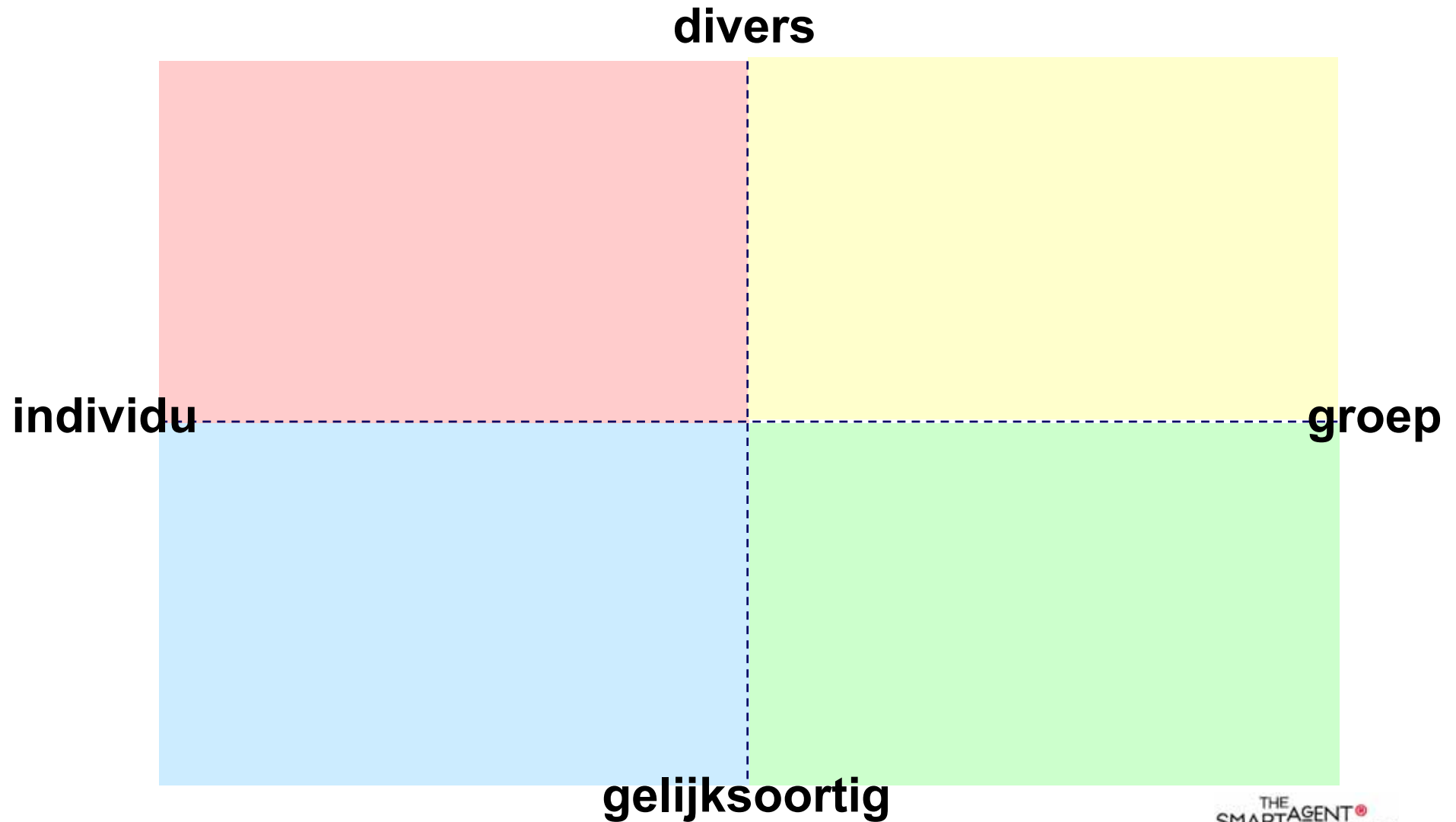
3. Wie wonen in Mariahoeve?



Ouderen, jongeren, gezinnen, alleenstaanden, allochtonen, autochtonen, rijkere, minder rijkere,

Leefstijl als invalshoek: hoe wil ik samenleven?

3. Wie wonen in Mariahoeve?



3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers

individueel

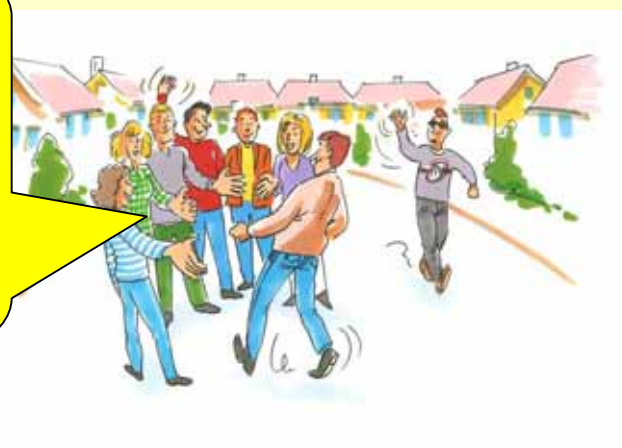
groep

gelijksoortig



3. Wie wonen in Mariahoeve?

- Sociaal contact belangrijk;
- Buurtgericht / veel contacten tussen buren;
- Veiligheid;
- Levendig / wonen én voorzieningen;
- Mensen uit alle lagen van de bevolking;



individueel

groep

gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?

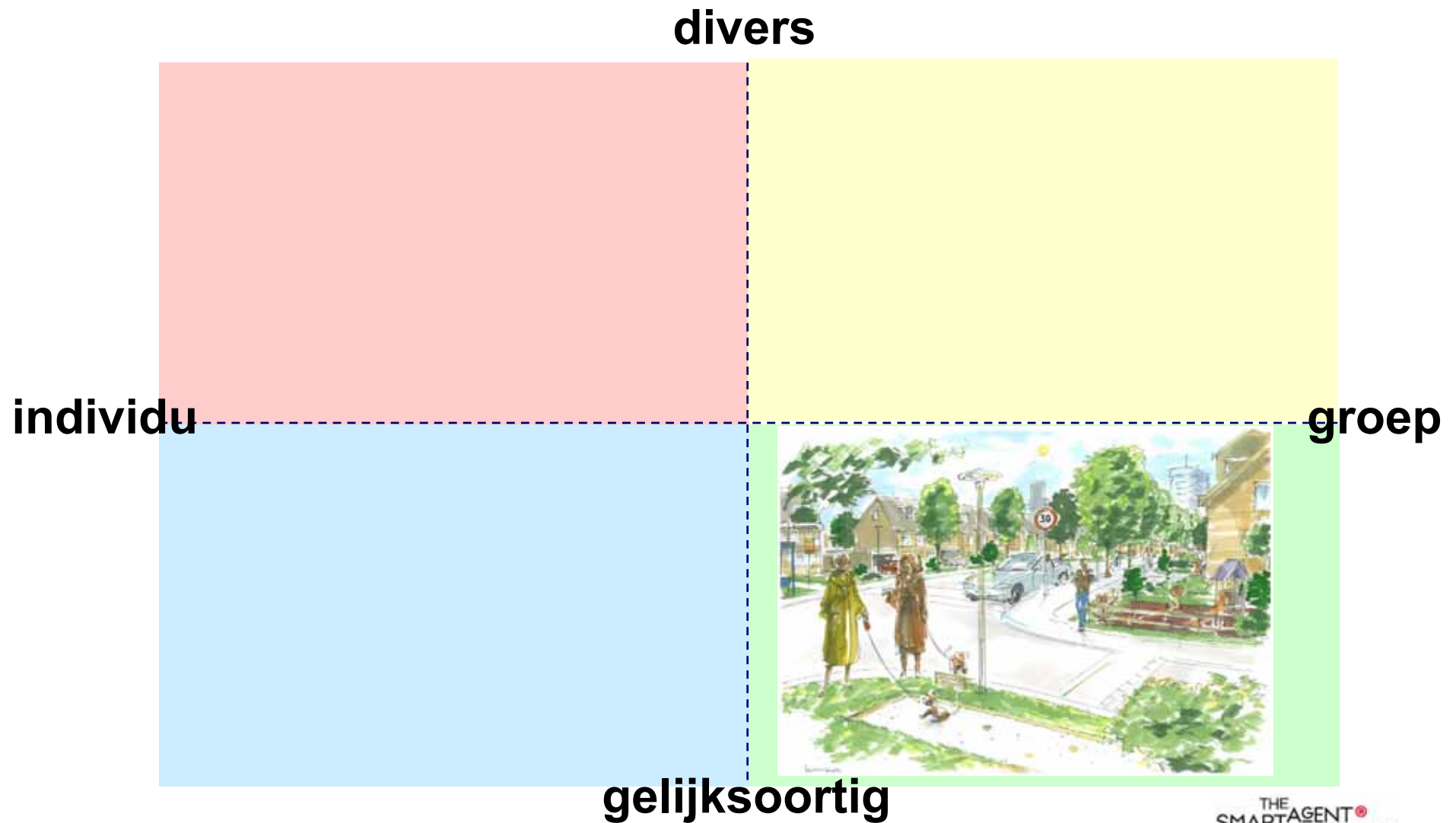
Het zijn hier wel nette en brave mensen, maar je komt hier niet bij elkaar over de vloer; aan de ene kant wel jammer, saamhorigheid mis je

Ik zou het wel leuk vinden om tuinen te maken waar je met elkaar in contact kunt komen ...

Ik woon 22 jaar in Mariahoeve. Ik heb vrienden, maar niet als burens. We groeten elkaar, maar voor de rest is het heel afstandelijk (...), er zijn in de buurt wel onderlinge contacten, maar daar kom je niet tussen.



3. Wie wonen in Mariahoeve?



3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers

individueel

groep

- Geborgenheid;
- Trekt zich graag terug in huis;
- Gedoseerd contact tussen buren;
- Bij voorzieningen;



gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?

Op het moment dat er overlast is, krijg je problemen, ongeacht of dat een Nederlander is of een moslim. Als je dat doet, wordt je er gewoon uitgepest; blijven we net zolang zeiken totdat iemand weggaat.

Het heeft 6 jaar geduurd totdat de burens naast me een woord met me gingen wisselen. Bij mij in de flat kijken ze je niet aan. Maar achteraf bleek dat ze wel alles van je wisten.

...gaf ik haar een uurtje taalles in de week (...), hulp verwacht ik ook van anderen



3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers

individueel

groep



gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers

individueel

groep

- Ruim / recreatief wonen;
- Rustig wonen;
- Met ons soort mensen;
- Sterk geregleerde omgeving;
- Nette woonomgeving;
- Privacy;
- Weinig onderlinge contacten;



gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?

Ik kan niks verbieden, maar als je te ver gaat, dan moet de buurt daar wat van zeggen. Men moet zich aanpassen.

Ik zie heel veel mensen in mijn flat die ik niet ken. Ik ken zelfs de mensen uit mijn portiek niet, maar dat vind ik niet zo vervelend.

Er moet een betere selectie komen van nieuwe bewoners ...



3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers



individueel

groep

gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?

divers



- Stedelijke oriëntatie;
- Gevarieerd;
- Uitdagend;
- Levendig;
- Mensen leven langs elkaar heen;

individu

groep

gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?



Toen wij daar kwamen in de flat, waren er veel chique mensen, en ik liep in een spijkerbroek. Daar werd wel even scheef naar gekeken.

Een modern woongebouw voor tweeverdieners in het groen bij het water ...

Bijvoorbeeld: openbaar groen

divers



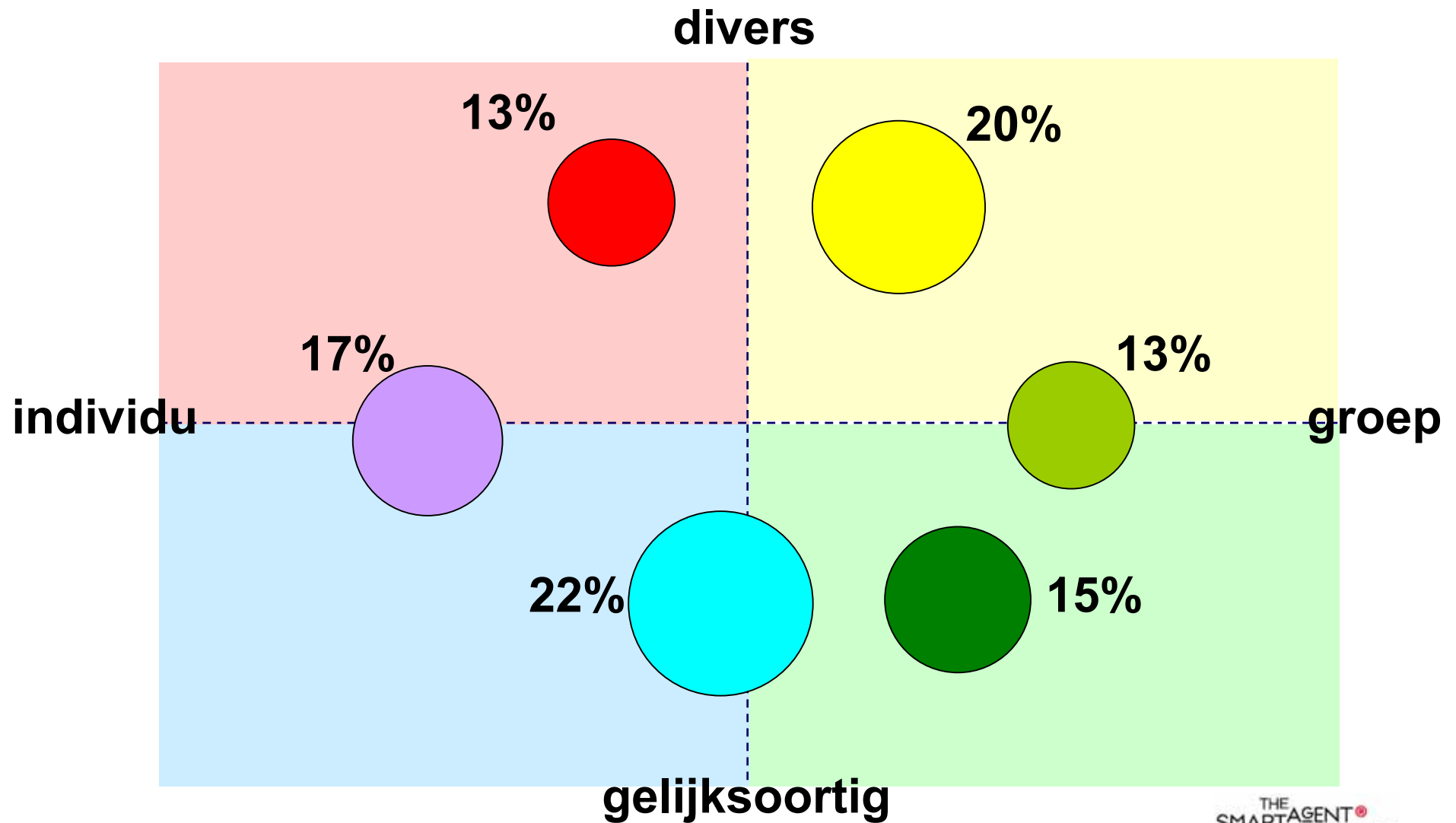
individueel

groep

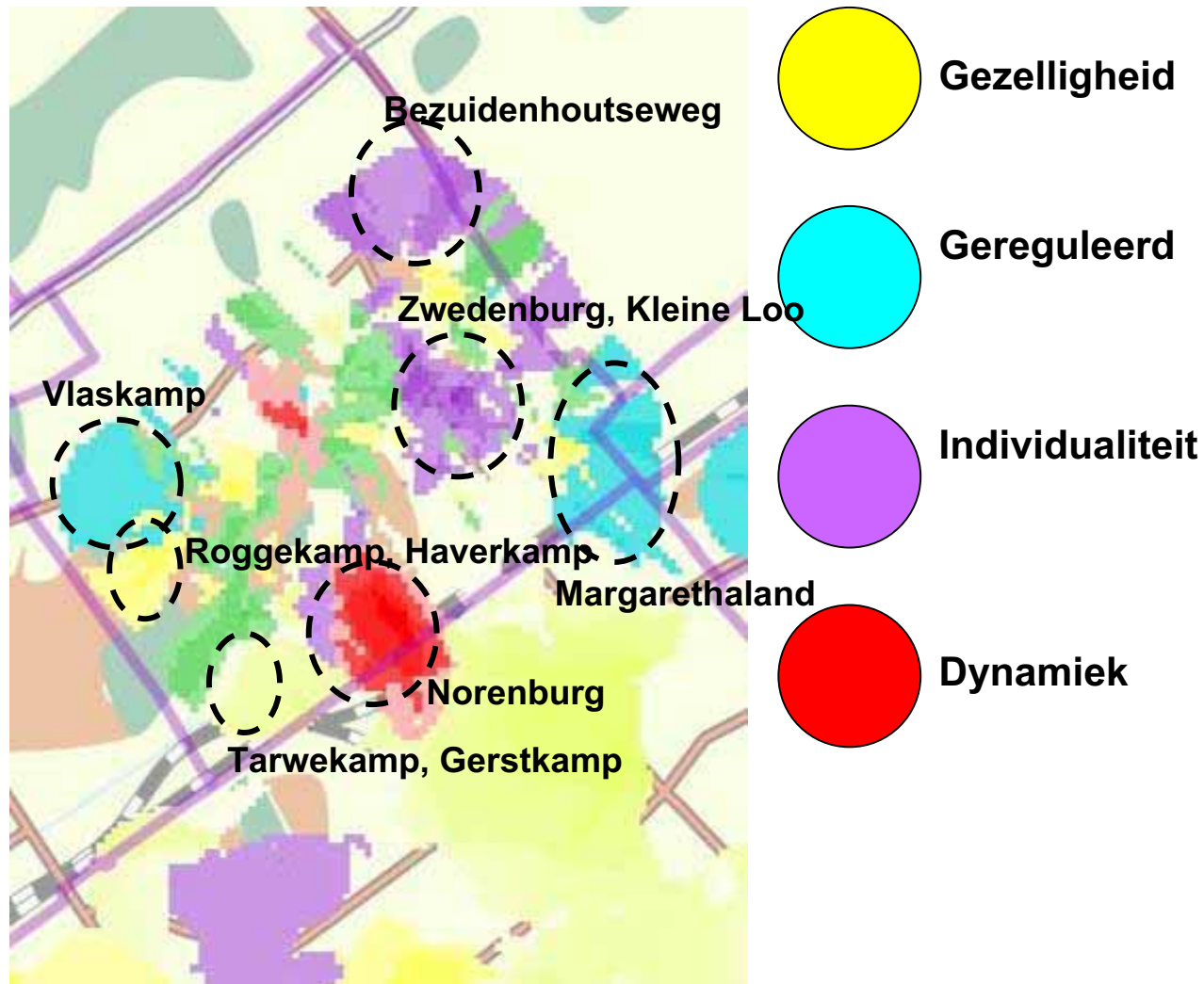


gelijksoortig

3. Wie wonen in Mariahoeve?



3. Wie wonen in Mariahoeve?



Conclusies

1. Over het algemeen zijn bewoners tevreden over het wonen in Mariahoeve;
2. Groen, rust, ruimte, veiligheid en het voorzieningenniveau zijn de belangrijkste dragers van de kwaliteit;
3. De tevredenheid is echter hard achteruit gegaan;
4. Bepalend hiervoor zijn het 'samenleven' en de kwaliteit van de woningen zelf;
5. Er is sprake van verschillende typen bewoners met een verschillende behoefte t.a.v. het wonen

Publieksvragen over resultaten

Ruimtelijk onderzoek / historie

Urban Fabric – Paul Meurs

Wijkeconomie / voorzieningen

WSA - Willem Sulsters

Bewonersonderzoek

Smart Agent Company – Gert Jan Hagen

Vervolgtraject I&B Mariahoeve

Wat is Mariahoeve?

Huidige identiteit



Voor wie is Mariahoeve?

Marktanalyse



Merk Mariahoeve

Merkbepaling



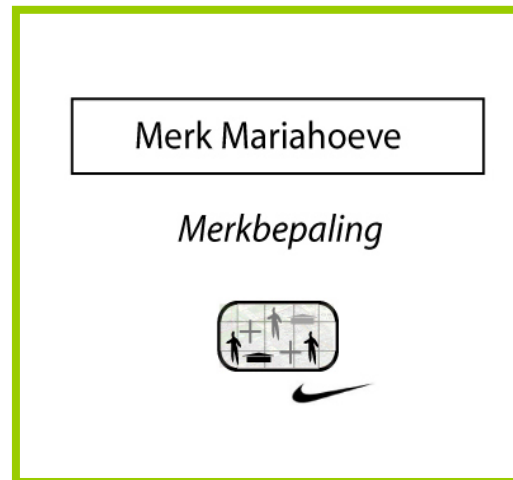
Toekomst Mariahoeve

Toekomstvisie



Branding Mariahoeve

(okt/nov 2005)

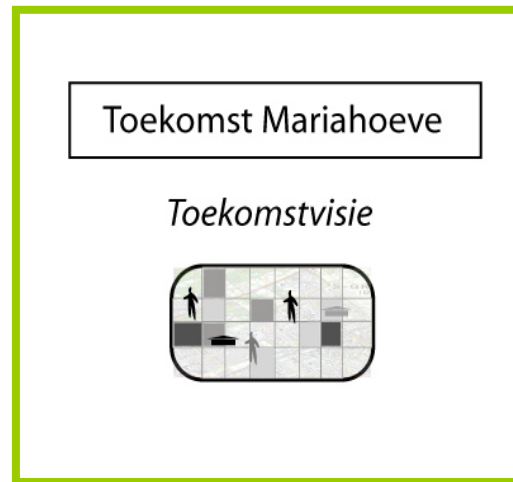


In workshops met bestaande, toekomstige en gebiedspartners worden **imagooversterkende aspecten** van Mariahoeve in een **merk** benoemd. Dit merk kan per deelgebied verschillen.

Merk kan gaan dienen als **inspiratiebron** voor de toekomst van de wijk

Toekomstvisie

(begin 2006)



Hoe kan de identiteit in de toekomst ingezet worden?

Gedeelde visie op toekomst Mariahoeve

Ontwikkelingsstrategie op basis van het merk

Verbeelding toekomstige woonmilieus

Paneldiscussie

Maria Besselink

Haag Wonen

Rob van Eijkeren

Vestia

Ernst Detering

Staedion

Carry Stoops

Stadsdeelcoördinator Haagse Hout

Albert Olierook

Dienst Stedelijke Ontwikkeling, gemeente Den Haag



Bedankt voor uw komst en graag tot ziens!



**Op de hoogte blijven:
www.identiteitenbranding.nl/mariahoeve**

Identiteit & Branding Mariahoeve 1 september 2005

Colofon

Dit is een printversie van de gehouden presentatie op de wijkbijeenkomst van 1 september 2005 in het kader van het project Identiteit & Branding Mariahoeve.

Initiatiefnemer

Staedion

Zinkwerf 5

Postbus 40406

2504 LK DEN HAAG

www.staedion.nl

Contactpersoon: Ernst Detering



Samenstelling presentatie & procesmanagement I&B Mariahoeve

WSA, procesarchitectuur & management stedelijke ontwikkeling

Pelgrimsstraat 5b

3029 BH Rotterdam

T (0)10 244 74 14

wsa@wsa.nl

www.wsa.nl

Contactpersoon: Willem Sulsters



15 september 2005