



Mariahoeve voorzien?

Kerngegevens en onderzoek naar wijkeconomie
en voorzieningen

oktober 2005

Procesarchitectuur & management
Stedelijke ontwikkeling



Samenvatting

Deze rapportage kerngegevens en onderzoek naar wijk economie en voorzieningen in Mariahoeve maakt deel uit van onderzoeken naar de identiteit van de wijk in de onderzoeksfase van het project *Identiteit & Branding Mariahoeve*.

Mariahoeve is een *markante wederopbouwwijk* aan de noordoost rand van Den Haag. De wijk is ontworpen in de jaren '50 en een karakteristieke naoorlogse stadsuitbreiding naar Zweeds model en gedachtengoed met vooral meergezinswoningen in een parkachtige setting. De woningen zijn relatief klein en helft van de woningen is sociale huur.

Mariahoeve is een *ogenschijnlijk probleemloze wijk* met veel ouderen en alleenstaanden en weinig jongeren en gezinnen. De helft van de gezinnen in de wijk zijn eenoudergezinnen. Het percentage autochtonen en allochtonen uit (niet-)geïndustrialiseerde landen is hoger dan in de rest van Den Haag. Wel neemt het percentage ouderen langzaam maar zeker af en er is een toename van de groep 'traditionele' allochtonen. Het gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden is lager dan gemiddeld in Den Haag en stijgt bovendien minder snel, terwijl de werkloosheid hoger is dan het Haagse gemiddelde en stijgt. Mariahoeve is daarmee een wijk die qua ontwikkeling vanuit bepaald opzicht stagneert.

Mariahoeve is vooral een *woonwijk*. Er is geen echte wijk economie en bewoners zijn voor veel stedelijke voorzieningen aangewezen op andere stadsdelen. De commerciële sector omvat in Mariahoeve vooral detailhandel en dienstverlenende bedrijven. In de Schenkstrook aan de rand van de wijk is grootschalige zakelijke dienstverlening gevestigd, maar de relatie met de wijk is beperkt. De detailhandel in wijkwinkelcentrum het Kleine Loo is vooral gericht op de dagelijkse boodschappen. Van oorsprong waren naast het wijkwinkelcentrum zes buurtwinkelcentra in Mariahoeve aanwezig. Hiervan heeft alleen Ursulaland haar oorspronkelijke functie behouden.

In Mariahoeve zijn met name niet-commerciële voorzieningen goed vertegenwoordigd. Hoewel Mariahoeve sterk vergrijsd is, telt de wijk meerdere reguliere basisscholen en voortgezet onderwijs. Actuele tendensen in het onderwijs zijn ook hier (reeds) merkbaar. De aanwezigheid van de grote, internationale British School is indirect van invloed op andere voorzieningen in de wijk.

Zorg en welzijn is vooral gericht op het hoge percentage ouderen. Het hoge percentage alleenstaanden onder deze ouderen zorgt ervoor dat er een hoge deelname aan activiteiten is. Het overige verenigingsleven in de wijk is beperkt en neemt af; er is ook hier sprake van veroudering en er is gebrek aan instroom van leden. Dit geldt tevens voor wijkorganisaties. Zuiver culturele voorzieningen ontbreken geheel.

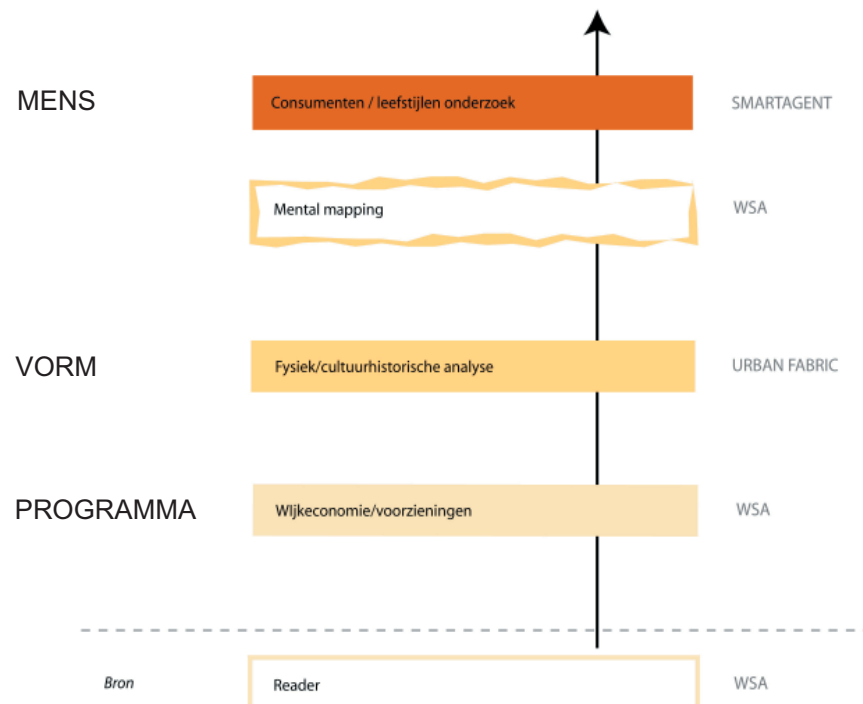
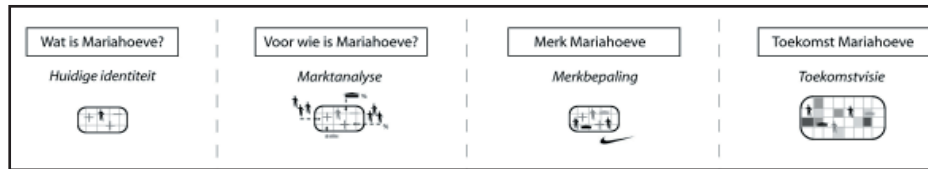
Sportcentrum Overbosch, met o.a. een groot zwemcomplex, is het best bezochte sportcomplex van Den Haag. Het is net als sportcentrum Mariahoeve (tennis) een belangrijke voorziening aan de rand van de wijk. Het vele openbare groen in en rond de wijk biedt veel mogelijkheden tot recreatie net als enkele volkstuincomplexen. Het ontbreekt echter tot ongenoegen van menigeen aan uitgaansgelegenheden in de wijk.

Mariahoeve is vooral een groene, rustige en 'veilige' woonwijk.

Inhoud

Samenvatting	03
Inhoud	04
Inleiding	05
Kaart Mariahoeve	07
Kerngegevens Mariahoeve	08
Kaartenatlas	17
Wijkeconomie	24
Voorzieningen	29
Conclusies & tendensen	37
Literatuur	40
Relevante Citaten	41

Inleiding



Dit onderzoek maakt deel uit van de eerste fase in het project Identiteit & Branding Mariahoeve. De drie onderzoeken zijn uitgevoerd in opdracht van Staedion en betreffen:

1. Ruimtelijk /historisch onderzoek – Urban Fabric
2. Onderzoek naar wijkeconomie / voorzieningen - WSA
3. Bewonersonderzoek – The Smartagent Company

In het uiteindelijke resultaat van de onderzoeksfase wordt de onderlinge samenhang tussen de drie deelonderzoeken belicht. Het gehele project is gericht op het ontwikkelen van een toekomstvisie op basis van onderzoek naar de huidige identiteit van het gebied en een bepaling van haar merkidentiteit.

In dit rapport komen de kerngegevens, de wijkeconomie en de voorzieningen die karakteristiek zijn voor Mariahoeve aan de orde. Hiervoor is het beschikbare statistische materiaal gevisualiseerd. Naast een beschrijving zijn de wijkeconomie en voorzieningen tevens met kaartmateriaal in beeld gebracht, tot slot zijn er aanvullende interviews gehouden om het gevonden materiaal bij gebiedsprofessionals te valideren.

WSA, oktober 2005

Boven: De vier onderdelen in het planproces van Identiteit & Branding Mariahoeve
Onder: De verschillende deelonderzoeken

Inleiding

Leeswijzer

In dit rapport wordt allereerst uiteengezet wat het project Identiteit en Branding Mariahoeve inhoudt.

Om een beeld te krijgen van de context van het onderzoek wordt een algemene beschrijving van de wijk Mariahoeve gegeven. Hierbij wordt ingegaan op de demografische kerngegevens en de woningvoorraad in de wijk.

De kaartenatlas vormt de kern van het onderzoek. Hierin worden alle voorzieningen per thema in beeld gebracht, waarmee de omvang en locatie van alle voorzieningen in Mariahoeve is vastgelegd. In de daarop volgende hoofdstukken worden deze kaarten per thema nader toegelicht door middel van visueel weergegeven statistische gegevens en een beschrijving van de belangrijkste ontwikkelingen.

Onder wijk economie wordt een beschrijving gegeven van het functioneren van de detailhandel en andere bedrijvigheid in de wijk. Onder voorzieningen wordt ingegaan op de sectoren onderwijs, sport en recreatie, zorg en welzijn en groenvoorzieningen.

De belangrijkste conclusies en onderlinge verbanden worden hierna uiteengezet en besloten wordt met de meest opvallende tendensen in de ontwikkelingen van de wijk.

Tot slot komen de relevante citaten uit de interviews aan de orde. Delen van deze citaten zijn in het rapport verwerkt en cursief weergegeven.



Kerngegevens

De demografische kenmerken van de wijk ten opzichte van heel Den Haag vormen een belangrijke context voor het functioneren van de wijk economie en voorzieningen in Mariahoeve.

Ingegaan wordt op kerngegevens zoals leeftijdsopbouw, etniciteit en inkomens en de demografische verschillen per buurt. Daarnaast wordt de woningvoorraad in beeld gebracht.

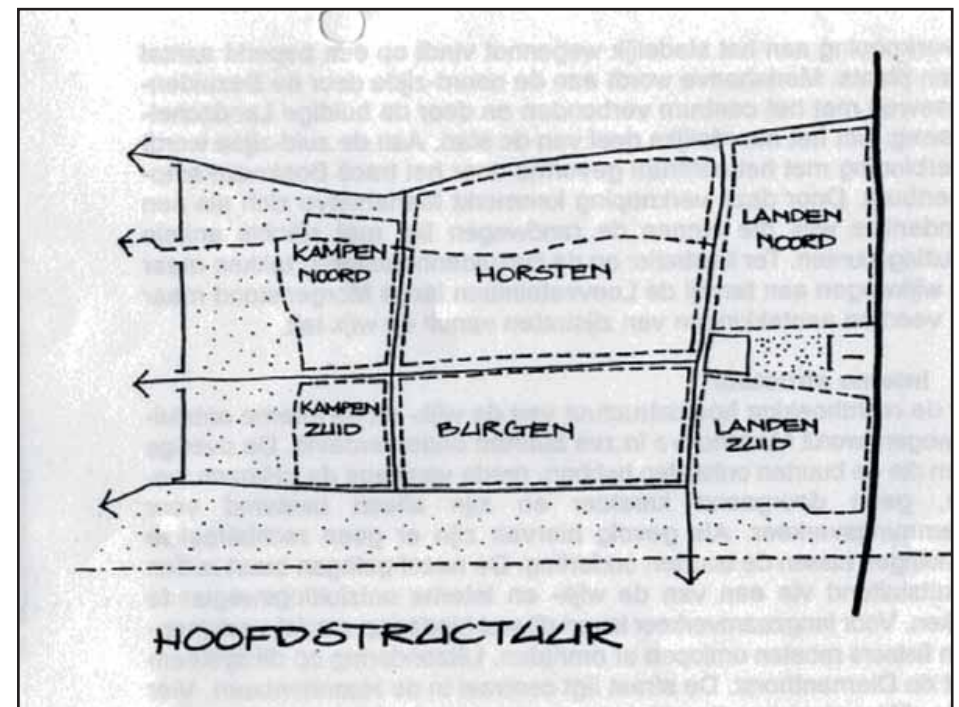
Eerst komt een algemene beschrijving van de wijk Mariahoeve aan de orde.

Mariahoeve

Mariahoeve is een ogenschijnlijk 'probleemloze' wijk aan de noordoost rand van Den Haag. Het plan voor de wijk is midden jaren '50 door de architect ir. F van der Sluijs ontwikkeld voor het grootste deel tussen 1958 en 1967 gebouwd [9]. Nadien zijn er nog enkele woongebouwen en voorzieningen bijgebouwd, maar verder is er weinig verandering opgetreden na eerste realisatie.

Mariahoeve is opgedeeld in 6 buurten: de Kampen noord en zuid, de Burgen, de Horsten en de Landen noord en zuid. De buurten zijn opgezet volgens eenzelfde ruimtelijk patroon: een collectieve, open park-ruimte met drie torenflats en daaromheen verschillende bebouwingstypen, zowel meergezins als eengezins. De buurten worden onderling gescheiden door hoofdwegen.

Aan de noordwest rand van de wijk ligt de in de jaren '30 gebouwde villa-buurt Marlot. Volgens de gemeentelijke wijkindeling is Marlot een onderdeel van de wijk Mariahoeve. Omdat de wijk echter niet tegelijk met Mariahoeve is gebouwd en een duidelijk andere status bezit vanuit zowel bebouwingsvorm als bevolkingsopbouw, wordt deze buurt zowel in het totale project Identiteit&Branding Mariahoeve als bij de statistische analyse van Mariahoeve (zo veel mogelijk) buiten beschouwing gelaten [9].



Bron: Gemeente Den Haag (2004), Mariahoeve, toonbeeld van een ongedeelde stad

Kerngegevens

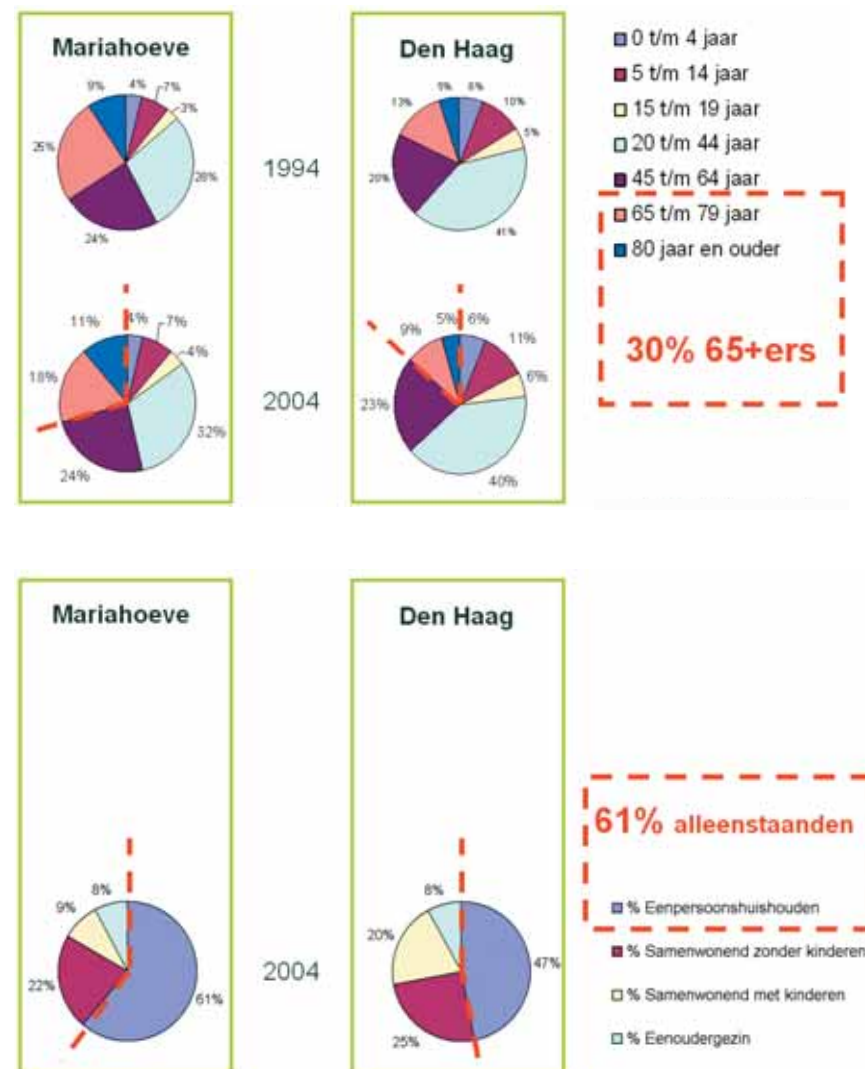
Demografische gegevens

De wijk Mariahoeve wijkt op een aantal punten af van het Haagse gemiddelde.

Vergrijsd en alleenstaand

In de eerste plaats valt het op dat Mariahoeve een erg *vergrijsde wijk* is. Het aandeel 65-plussers is twee keer zo hoog als in Den Haag. Daarnaast is het aantal personen onder de twintig jaar en in de leeftijd 20-64 juist een stuk lager dan in de rest van de stad.

In de tweede plaats wijkt de gezinssamenstelling af van het Haagse gemiddelde. Het percentage eenpersoonshuishoudens in Mariahoeve is veel hoger dan het Haagse gemiddelde, terwijl het aandeel gezinnen met kinderen in de wijk juist weer veel lager is. Het percentage eenoudergezinnen is daarentegen in de wijk even hoog als in de rest van de stad. In Mariahoeve is 1 op de 2 gezinnen met kinderen een *éénoudergezin*.



Alle statistische data t.b.v. de grafische weergave van demografische gegevens zijn betrokken van de website: www.denhaag.nl

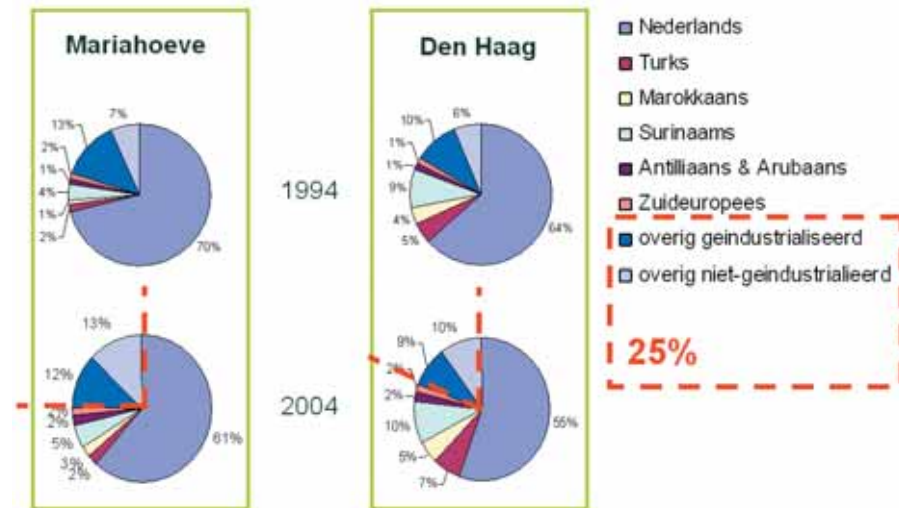
Boven: Leeftijdsopbouw Mariahoeve t.o.v. Den Haag situatie 1994 / 2004
Onder: Gezinsopbouw Mariahoeve t.o.v. Den Haag situatie 2004

Kerngegevens

Wie is de allochtoon van Mariahoeve?

Mariahoeve een *relatief witte wijk*, er wonen procentueel gezien veel autochtone Nederlanders.

Binnen de groep allochtonen valt op dat in Mariahoeve *vooral veel personen uit (niet-)geïndustrialiseerde landen* wonen en dat het aandeel personen uit de traditionele migratielanden (Marokko, Turkije, Suriname en de Antillen) juist opvallend laag is.



Etniciteitsopbouw Mariahoeve t.o.v. Den Haag situatie 1994 / 2004

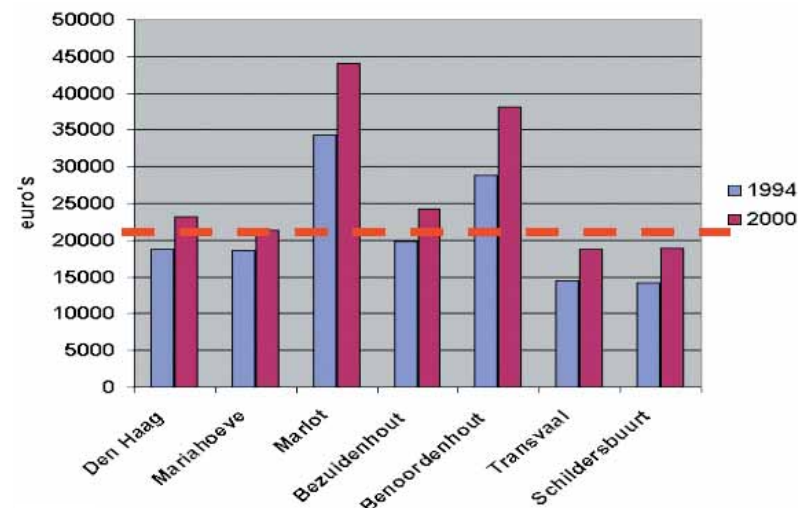
Sociaal-economische gegevens

Op sociaal-economisch vlak blijft Mariahoeve licht achter bij de rest van Den Haag en lijkt het verschil in de loop van de jaren toe te nemen. Het gemiddeld jaarlijks *besteedbaar inkomen* per huishouden was in 2000 lager dan het Haagse gemiddelde¹. Niet alleen is het gemiddelde inkomen in Mariahoeve lager dan in heel Den Haag, maar ook is het gemiddelde inkomen in Mariahoeve in de periode 1994-2000 minder snel gestegen dan het Haagse gemiddelde². Opmerkelijk is dat momenteel het inkomen in de voormalige aandachtsgebieden Transvaal en de Schilderswijk het gemiddeld besteedbaar inkomen van Mariahoeve reeds bijna evenaart [9].

Niet alleen is de inkomensgroei in Mariahoeve achtergebleven bij de rest van Den Haag, ook de *werkloosheid* is laatste jaren harder gestegen dan in de rest van Den Haag.

In 2000 lag de werkloosheid in Mariahoeve en Marlot nog onder het Haagse gemiddelde, maar door de snellere stijgingen van de werkloosheidscijfers in Mariahoeve en Marlot staat de wijk er anno 2004 op dit punt slechter voor dan de rest van Den Haag.

Aangenomen mag worden dat de stijging van de werkloosheid vooral in Mariahoeve en minder in Marlot heeft plaatsgevonden.



Inkomensituatie Mariahoeve t.o.v. Den Haag en een aantal andere Haagse wijken situatie in 1994 / 2004

Werkloosheidsstijging tussen 2000-2004

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

¹ Cijfers voor 2004 zijn niet beschikbaar (www.denhaag.nl)

² Mariahoeve: 1994: € 18613,-; 2000: € 21267,-, dus een stijging van 14,3 %
Den Haag: 1994: € 18741,-; 2000: € 23200,-, dus een stijging van 23,8 %

Kerngegevens

Woningvoorraad

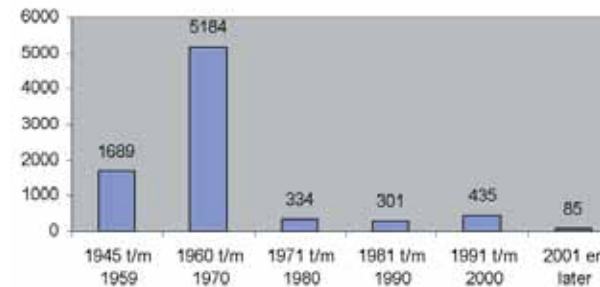
In totaal staan er bijna 8000 woningen in Mariahoeve. Het overgrote deel is gebouwd in de jaren '50 en '60. Na 1970 is er slechts mondjesmaat nieuwbouw in de wijk gerealiseerd [9].

Mariahoeve is een bijzondere *hoogbouwwijk*, met slechts een klein aandeel grondgebonden woningen. De wijk is voor ongeveer 92 % bebouwd met meergezinswoningen. Dit is een stuk meer dan het Haagse gemiddelde, waar 80 % van de woningvoorraad uit meergezinswoningen bestaat [14].

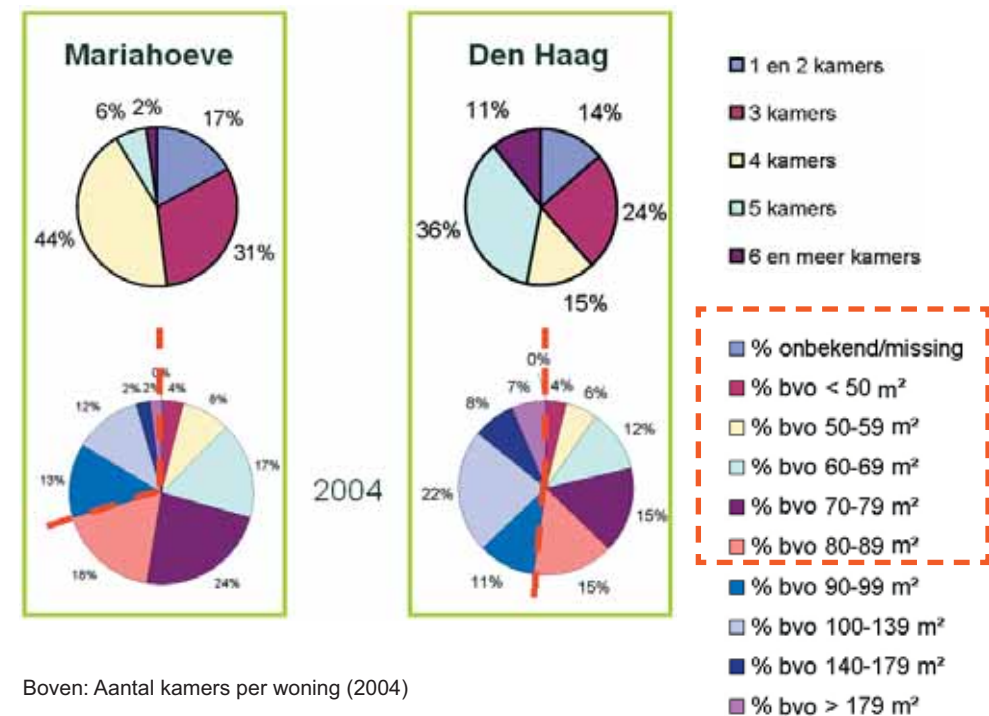
De *woningen* in Mariahoeve zijn relatief klein in verhouding tot het Haagse gemiddelde. Waar in Den Haag bijna de helft van de woningen 5 of meer kamers heeft is dat in Mariahoeve maar 8% van de woningvoorraad.

Dit verschil is ook duidelijk terug te zien in het bruto vloeroppervlak van de woningen. In Mariahoeve is zo'n 70% van de woningen kleiner dan 90 m², terwijl dit in Den Haag maar de helft van de woningvoorraad betreft. Het aandeel van de woningen in Mariahoeve groter dan 140 m² is minimaal (4%), terwijl dit in Den Haag gemiddeld toch 15% van de voorraad betreft.

De woningbezetting in de wijk is met 1,6 bewoner per woning beduidend lager dan in Den Haag gemiddeld waar dit op 2,1 ligt.



Bouwperiode van de woningen in Mariahoeve



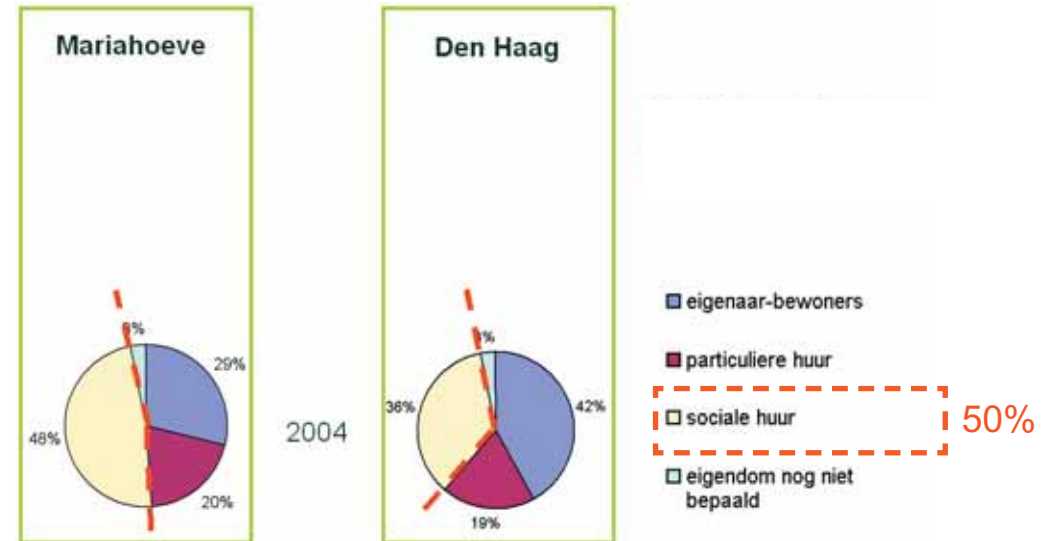
Boven: Aantal kamers per woning (2004)

Onder: m2 bruto vloeroppervlak per woning (2004)

Kerngegevens

Ook het aandeel woningen in de *sociale huursector* is hoger dan in de rest van de stad. Bijna de helft van de woningen in Mariahoeve is in bezit van corporaties, tegen ruim eenderde van de woningen in Den Haag. Het eigen woningbezit is in Mariahoeve juist weer lager. Nog geen derde van de woningvoorraad is het eigendom van de bewoner, terwijl dit aandeel in Den Haag 42 % bedraagt.

De gemiddelde OZB waarde van de woningen in Mariahoeve is met € 73.700 een stuk lager dan in Den Haag gemiddeld (€102.500). De enige uitzondering hierop vormen de eengezinswoningen in de Landenbuurt die met €230.000 ruim 10% duurder zijn dan de gemiddelde eengezinswoning in Den Haag.

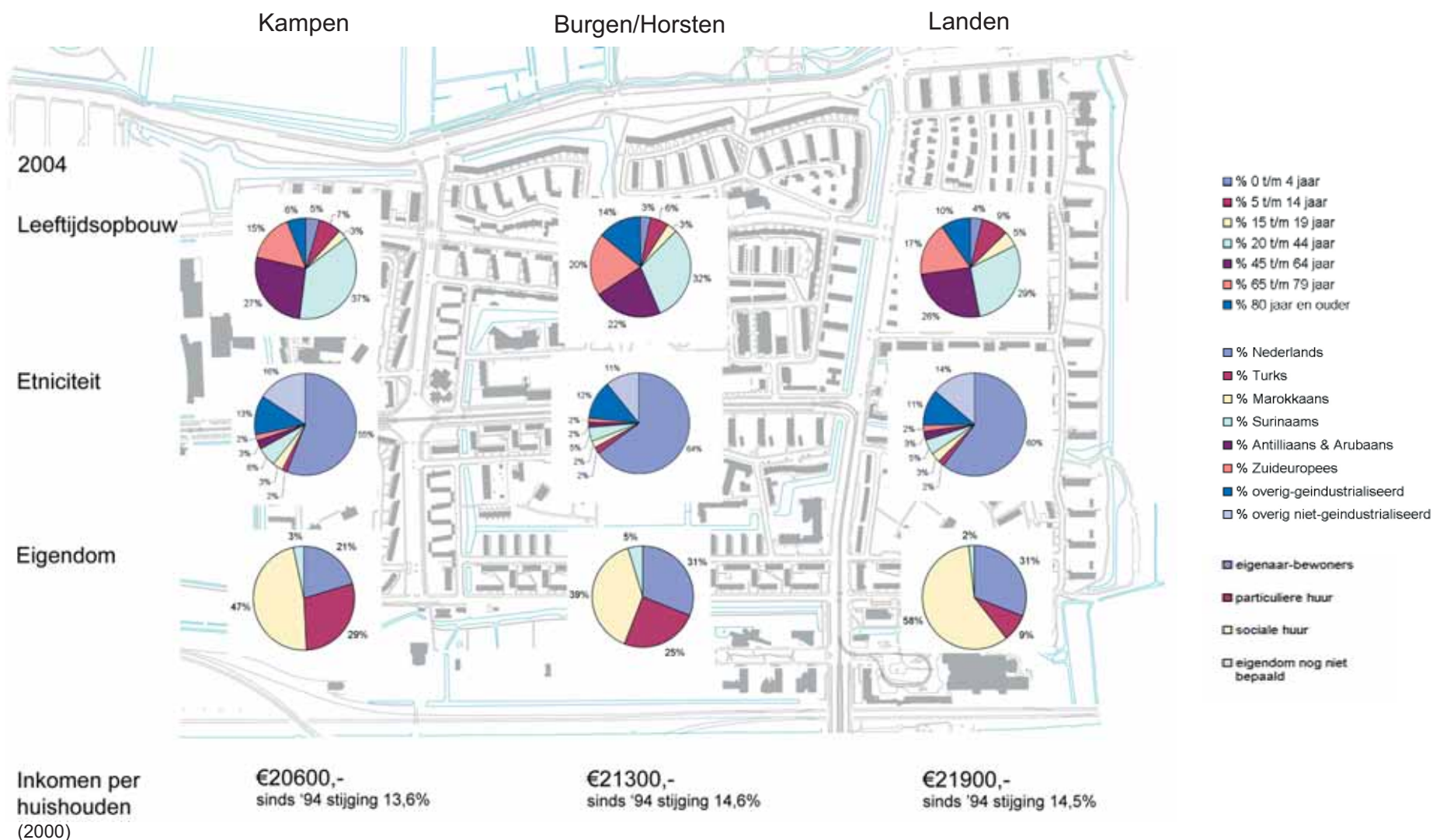


Boven: Eigendomsverhouding Mariahoeve t.o.v. Den Haag situatie in 2004

Onder: Eigendomsverhouding op de kaart

Kerngegevens

Demografische gegevens per buurt



Kerngegevens

Buurten Mariahoeve

De statistische kerngegevens van de verschillende buurten binnen Mariahoeve maken een onderling vergelijk mogelijk. In de gemeentelijke indeling worden drie buurten onderscheiden: de Kampen, de Burgen & Horsten en de Landen. Deze indeling wordt hier aangehouden.

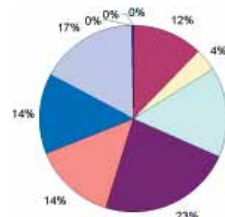
De buurt de *Kampen* valt op omdat hier het hoogste aandeel inwoners in de categorie potentiële beroepsbevolking (alle personen in de leeftijdscategorie 15-64 jaar) valt. Daarnaast is dit de buurt met het hoogste aandeel allochtonen en het laagste gemiddelde huishoudeninkomen. Opvallend in de woninggrootte in deze buurt is dat 12% van de woningen kleiner is dan 50 m². Bij de inkomensverdeling in deze buurt valt op dat het aandeel mensen met een 'laag' inkomen de afgelopen jaren gestegen is ten koste van de middeninkomens.

In de buurten *Burgen & Horsten* is het aandeel 65-plussers het hoogst van de wijk en daarmee samenhangend het aandeel 0-19 jarigen het laagst. Het is het deel van de wijk met het hoogste percentage autochtone inwoners en het laagst aandeel sociale huurwoningen. Meer dan de helft van de woningen in deze buurt is groter dan 80 m² dit is in Mariahoeve relatief groot. Ook in deze buurt is het aandeel van de hoge en midden inkomens gedaald ten gunste van de lage inkomens.

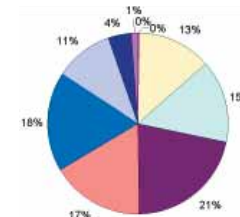
De buurt de *Landen* valt op door het hoogste aandeel sociale huurwoningen, maar ook door het hoogste gemiddelde huishoudeninkomen.

Het aandeel van de hoge inkomens was in 1994 zelfs hoger dan het Haagse gemiddelde. Tussen 1994 en 2000 is dit aandeel echter sterk gedaald en is de groep lage inkomens sterk gestegen. Dit duidt erop dat in dit deel van de wijk de verschillen tussen de inwoners het grootst zijn, wat verklaard kan worden door het feit dat in de Landen zuid veel goedkope huurwoningen staan, terwijl de Landen noord vooral koopwoningen bevat.

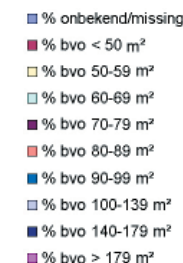
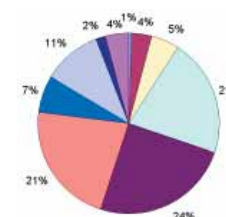
Kampen



Burgen en Horsten



Landen



Bruto vloeroppervlak van de woningen per buurt (2004)

% particuliere huishoudens met:	een laag inkomen [%]		een midden inkomen [%]		een hoog inkomen [%]	
	1994	2000	1994	2000	1994	2000
Kampen	51	57,6	37,3	31,3	11,8	11,1
Burgen en Horsten	48,7	53,2	38,6	36,8	12,7	10
Landen	47,9	55,2	35,7	34	16,3	10,8
Den Haag	51,5	51,4	33,3	32,8	15,2	15,8

Besteedbaar hh inkomen	1994	2000
Laag inkomen	< € 11.394	< € 20.100
Midden inkomen	€ 11.394 - € 22.262	€ 20.100 - € 35.900
Hoog inkomen	> € 22.262	> € 35.900

Vergelijking in driedeling van het besteedbaar huishoudeninkomen in laag-midden-hoog per buurt in vergelijking met Den Haag (1994 en 2000)

Kaartenatlas



Basiskaart

Commerciele bedrijvigheid

Onderwijs

Sport en recreatie

Zorg en welzijn

Groenvoorziening

Basiskaart

Legenda

- Woningen
- Zorg en welzijn
- Sport en ontspanning
- Onderwijs
- Winkels
- Bedrijven/kantoren
- Woon/werk
- Religieuze instellingen



Bedrijvigheid

Legenda

- Bedrijven/kantoren
bovenwijks
- Bedrijven/kantoren
- Winkelvoorzieningen



Onderwijs



Legenda

- Kinderdagverblijf/Peuterspeelzaal/
Naschoolseopvang
- Basisschool
- Voortgezet onderwijs
- Speciaal onderwijs

Kinderdagverblijf (k)/Peuterspeelzaal (p)/Naschoolseopvang(n)

1. Bunderbos (k)
2. Falco/top vier25 (k) (p) (n)
3. Veerle (k)
4. 2Vlinders/'t Vlindertje (k) (p) (n)
5. Pippo (k)
6. Rietje/'t Leeuwrikje (n) (p)
7. Kareltje (p)

Basisschool

8. De Leeuwrikhoeve
9. John F. Kennedy, Montessori
10. Waalse Louise Coligny
11. De Vuurvlinder

Voortgezet onderwijs

12. Mondriaan Economie
13. Mon. Mode en Uiterlijke verzorging
14. College St. Paul
15. François Vatelsschool

Speciaal onderwijs

16. Britishschool (3 locaties)



Sport en ontspanning



Legenda

- Buitensport
- Binnensport
- Watersport
- Overig

Buitensport

1. s.v. Duinoord/De Jagers -voetbal-
2. v.v. Haagse Hout -voetbal-
3. VUC -voetbal-
4. VUC -honkbal, softbal-
5. I.t.v. BES -tennis-
6. t.v. Wilhelmus -tennis-
7. GKV -korfbal-

Binnensport

8. b.c. Dropshot -badminton-
9. squash
10. Aphrodite -fitness-
11. Rob v/d Dussen -fitness-
12. Ashi Barai -karate-
13. Dion -gymnastiek-

Watersport

14. z.v. Plons -zwemmen-
15. Baracuda -onderw.hockey,duiken-
16. DES -zwemmen-
17. DSZ -zwemmen-
18. Get Wet -duiken-
19. ZDHC -zwemmen, waterpolo-
20. Spondyle -duiken-
21. HZ Zian -zwem., polo, sch.springen-

Volkstuinverenigingen

22. Vtv Mariahoeve
23. Atv Zonneweelde
24. Atv Eigen Arbeid
25. Atv Loolaan

Overig

26. Scouting Haagse Hout
27. Haagse Modelbouwclub
28. Veron, Experi. Radio onderzoek
29. Fit 70 + -ouderensport-
30. S.I.O. -ouderensport-

Zorg en Welzijn



Legenda

- Ouderenzorg
- Gezondheid- en welzijnsorganisaties
- Huisarts/tandarts/fysiotherapeut/apotheek
- Hulpdiensten
- Overig

Ouderenzorg

1. Sticht. Bejaardenzorg Landscheiding
2. Verpleeghuis Mariahoeve
3. Woonzorg centrum

Gezond- en welzijnsorganisaties

4. Philadelphia gehandicaptenzorg
5. Hagehorst gezinsvervangend tehuis
6. Jeugdgezondheidszorg/Dienst OCW
7. Welzijn Haagse Hout
8. Stichting de Compaan
9. Team Hulpverlening
10. Buurtcentrum de Horst
11. Wijk- en dienstencentr. Mariahoeve
12. Steunpunt Mantelzorg Haagse Hout
13. Vervoer Ouderen en Mindervaliden
14. Wijkberaad Mariahoeve

Huisarts(h)/tandarts(t)/fysiotherapeut(f)/apotheek

15. Benningshof (h)
16. Luitwieler (h)
17. Hulsebosch & Makkink (h)
18. Beeflink, Dirkzwager en Gellicum (h)
19. Redelijkheid (h)
20. Vermeulen (h)
21. Burgers (t)
22. van Joost (t)
23. Verschoor (t)
24. Finnenburg (f)
25. Ter Horst (f)
26. Jansen en de Water (f)
27. Letzer & Doesema (f)
28. Mariahoeve (f)
29. Praetjck (f)
30. Residentie Apotheek
31. Apotheek Mariahoeve

Hulpdiensten

32. Politie
33. Brandweer

Overig

34. Kruispunt, Hervormd
35. Pax Christi kerk, gereformeerd
36. Christus Koningkerk, RK

Groenvoorziening

Legenda

- Openbaar groen
- Semi openbaar groen
- Prive groen
- sportvelden



Wijkeconomie



Kantoren Bordewijklaan



Buurtwinkelcentrum Vlaskamp



Winkelcentrum Mariahoeve



Autodealer aan de Zwedenburg

Er zijn bijna 4300 personen werkzaam in de wijk. De lokale wijkeconomie bestaat voornamelijk uit detailhandel en dienstverlenende bedrijven. Het aantal bedrijfsvestigingen is tussen 1990 en 2000 afgenomen van 273 naar 248, maar daarna constant gebleven.

In dit hoofdstuk eerst worden ingegaan op het kantorenpark in de Schenkstrook en vervolgens op de bedrijvigheid in de rest van de wijk.

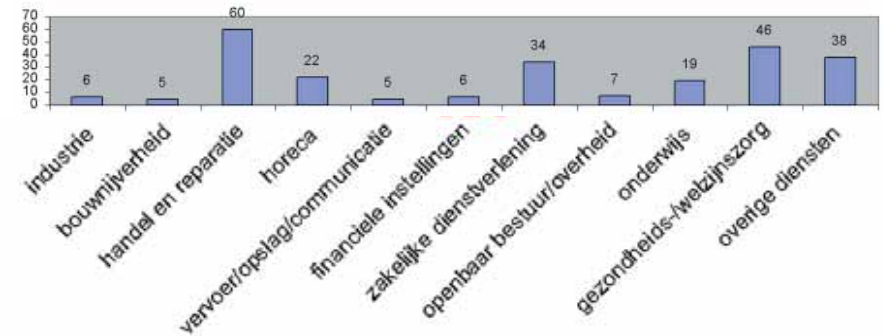
De detailhandelsector komt in een aparte paragraaf aan bod.

Kantorenpark de Schenkstrook

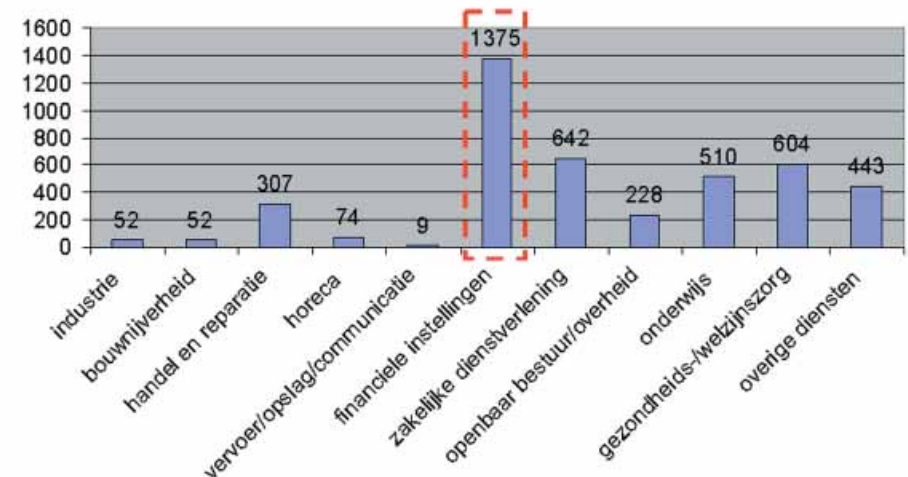
In het kantorenpark in de Schenkstrook staan onder andere het hoofdkantoor van verzekerings-maatschappij Aegon aan het Aegonplein en de kantoren aan de Bordewijklaan. Het Aegonkantoor is in het begin van de jaren '80 gebouwd en het deel aan de Bordewijklaan is vanaf het eind van de jaren '80 ontwikkeld [3]. De kantoren in dit gebied hebben duidelijk een regionale en zelfs (inter-)nationale functie.

De Schenkstrook ligt in het verlengde van de A-locatie rond Den Haag CS, die goed bereikbaar is via de snelwegen en het openbaar vervoer. *'Het is een gemakkelijke, maar no-nonsense plek om te zitten.'* De kantoren in deze zone behoren tot de wijkindeling van Mariahoeve en zorgen voor een groot percentage van de werkgelegenheid in de wijk met name in de financiële dienstverlening. Door de ontwikkeling van de Schenkstrook is het aantal werkzame personen in de wijk gestegen van ongeveer 3300 in 1990 naar bijna 4300 in 2004.

Hoewel de bedrijven in de Schenkstrook zich wel betrokken voelen bij het functioneren van de wijk *'ons bedrijf heeft baat bij een goede omgeving, wil graag dat de kwaliteit op peil blijft en is best betrokken bij de wijk'*, is de binding van de kantoren met de wijk op dit moment echter marginaal. Want *'je kunt geen zakelijke relaties meenemen naar 't Kleine Loo'*. Het merendeel van de werknemers uit de Schenkstrook woont niet in Mariahoeve zelf.



Vestigingen per branchering, 2004



Werkzame personen per branche, 2004

Kantoren/bedrijven in Mariahoeve zelf

De wijk kent op een aantal locaties bedrijven in uiteenlopende sectoren. Aan het Elviraland zijn tussen de woonbebouwing door vooral bouw- en installatiebedrijven gevestigd. Naast en boven het winkelcentrum Mariahoeve is een concentratie van kantoren te vinden. Verspreid door de wijk zijn een aantal autogarages en dealers te vinden. De zorginstellingen en het onderwijs, die beiden voor veel werkgelegenheid zorgen in de wijk worden in het hoofdstuk voorzieningen besproken.

In de wijk treedt een functieverandering op in de buurtwinkelcentra. In de leegstaande winkelpanden vestigen zich veel kleine bedrijven: *'Zelfstandige ondernemers vertrekken en er komt een allegaartje van startende, dienstverlenende bedrijfjes in'*. De (voormalige) buurtwinkelcentra zijn aantrekkelijke locaties voor dergelijke bedrijven. Ze zijn goed bereikbaar per auto, in bijna de hele wijk kan gratis geparkeerd worden, de huren zijn laag en Mariahoeve is een rustige, relatief veilig vestigingsmilieu.



Kantoorlocatie boven 't Kleine Loo



Autodealer aan de Ametisthorst

Detailhandel

De winkeldichtheid in Mariahoeve is 1 winkel op 320 bewoners. Vergeleken met zowel de stad Den Haag (1 winkel op 110 bewoners), als met stadsdeel Haagse Hout (1 winkel per 152 bewoners) is dit redelijk laag [6].

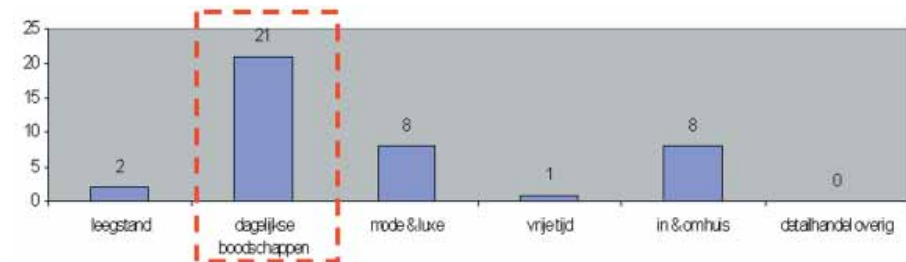
Deze lage winkeldichtheid gaat samen met een specialisatie in dagelijkse boodschappen. Voor niet-dagelijkse boodschappen zijn de inwoners veelal aangewezen op winkelcentra buiten de wijk, zoals Leidschenhage en het centrum van Den Haag, die per openbaar vervoer beide goed bereikbaar zijn.

In het oorspronkelijke plan waren er in Mariahoeve 160 winkels in de detailhandel gepland, verspreid over het wijkwinkelcentrum het Kleine Loo en zes buurtwinkelcentra [9]. In 2004 zijn er nog slechts 38 winkels open in de wijk. In het tijdsbestek van een halve eeuw zijn dus meer dan driekwart van de winkels verdwenen. Van de 7 oorspronkelijke winkelcentra hebben alleen het wijkwinkelcentrum en Ursulaland hun oorspronkelijk functie behouden. De buurtcentra Haverkamp en Zwedenburg zijn gemarginaliseerd tot slechts een en twee winkels en de andere buurtwinkelcentra verloren vele jaren geleden al hun oorspronkelijk functie. In de plaats komt een breed scala aan kleine bedrijven variërend van fitnesscentra, zonnestudio's, medisch specialisten en bedrijven in de zakelijke sector.

Wijkwinkelcentrum het Kleine Loo is een compact en overdekt wijkwinkelcentrum met twee grote supermarkten en een eigen parkeervoorziening op het dak. Van oorsprong waren in het Kleine Loo veel non-food zaken gevestigd (zoals kleding- en elektronicawinkels). Het winkelcentrum functioneerde altijd goed, totdat er zo'n 8 jaar geleden leegstand optrad. Naast het feit dat mensen tegenwoordig gemakkelijker grotere afstanden afleggen is ook de opkomst van het 'recreatief winkelen', waardoor het steeds ongebruikelijker is geworden om niet-dagelijkse boodschappen in een wijkwinkelcentrum te doen, hierop van invloed geweest.

Als reactie op de leegstand is het winkelcentrum rond 1998 gerenoveerd waarna het accent is komen te liggen op dagelijkse boodschappen. Deze renovatie is een succes gebleken.

De koopkrachtbinding met het winkelcentrum is hoog³ en bijna alle inwoners



Winkelbranchering in Mariahoeve

(3) 37 % van de bewoners van stadsdeel Haagse Hout doet de dagelijkse boodschappen in het Kleine Loo, terwijl het winkelcentrum slechts 31% van het vloeroppervlak in het stadsdeel voor zijn rekening neemt. De koopkrachtbinding van niet dagelijkse boodschappen in het Kleine Loo is met 6 % erg laag. [6]

Wijkeconomie

van Mariahoeve maken voor hun dagelijkse boodschappen gebruik van het Kleine Loo, hoewel jonge mensen ook naar winkelcentrum Leidschenhage en het stadscentrum gaan.

Het Kleine Loo is in op het eerste gezicht een aantrekkelijke vestigingsplaats voor winkeliers, omdat bewoners van de wijk sterk op het winkelcentrum georiënteerd zijn, het recent is gerenoveerd is en er weinig criminaliteit in de wijk is. Toch zijn er bedreigingen.

In de eerste plaats is de koopkracht in de wijk de afgelopen jaren gedaald. Er is een instroom van allochtone bewoners in de wijk. Het winkelaanbod in het Kleine Loo sluit niet goed aan bij de wensen van deze groep, waarmee deze geen klandizie vormt en haar boodschappen doet in de meer exotische winkels in de wijken rond het centrum.

Daarbij heeft de huidige generatie middenstanders, van wie er veel de pensioenleeftijd naderen, moeite om een opvolger te vinden. De kans bestaat dat het karakter van het Kleine Loo de komende jaren zal veranderen met andere winkels gericht op een ander segment publiek.

Buurtwinkelcentrum Ursulaland ligt op 600 meter afstand van het winkelcentrum Mariahoeve en vervult nog een functie als buurtsteunpunt met een bescheiden aanbod in de dagelijkse sector, zoals een supermarkt, kaasboer, slager, tabakswinkel en een drogist. Het buurtcentrum functioneert nog redelijk omdat de supermarkt veel klanten trekt, maar de winkels moeten het vooral van oudere klanten hebben.

De toekomst van de buurtwinkelcentra ziet er niet rooskleurig uit. *'De zelfstandig ondernemers uit de buurtwinkelcentra kunnen niet concurreren tegen de supermarkten (...) Er zijn nog wel buurtwinkels over, maar er komen geen nieuwe meer bij. Het is puur overleven!'*



Winkelcentrum Mariahoeve

Voorzieningen



Voetbalvereniging Haagse Hout



Basisschool de Vuurvlinder



Woonzorgcentrum de Ametisthorst



Park de Horst

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van alle niet-commerciële voorzieningen in Mariahoeve.

Het voorzieningenniveau is in de meeste categorieën, met uitzondering van culturele programma's, duidelijk vertegenwoordigd. Wel is zichtbaar dat het accent ligt op voorzieningen voor ouderen.

Eerst wordt ingegaan op de onderwijsvoorzieningen in de wijk, vervolgens op de zorg en welzijnssector waarna sportieve en recreatieve voorzieningen aan de orde komen.

Tenslotte wordt het vele groen in de wijk besproken als vorm van voorziening.

Voorzieningen



Onderwijs

Ondanks het feit dat er relatief weinig kinderen in de wijk wonen, is de onderwijssector goed vertegenwoordigd in Mariahoeve. Naast 4 basisscholen zijn er twee scholen voor voortgezet onderwijs en twee MBO instellingen in de wijk gevestigd. Er staan tevens drie dependances van de particuliere British school in de wijk.

De Leeuwerikhoeve is een openbare basisschool aan de Walenburg, met ongeveer 130 leerlingen. De Vuurvlinder is een rooms-katholieke basisschool aan de Diamanthorst met ca. 130 leerlingen. De Waalse Louise Coligny school is een protestants-christelijke school gevestigd aan de Ametisthorst en telt zo'n 260 leerlingen. De John F. Kennedyschool gevestigd aan het Gradaland is een montessorischool met een bovenwijkse functie en ca. 200 leerlingen.

Op de Leeuwerikshoeve zitten voornamelijk allochtone leerlingen, de Vuurvlinder is een gemengde school en op de Waalse Louise en de Montessorischool zitten voornamelijk kinderen van autochtone afkomst. *'De schoolpopulatie is geen goede afspiegeling van de buurt.'* Veel autochtone kinderen uit de Horsten noord zitten op een van de 'witte' scholen in de wijk, terwijl de Vuurvlinder voor hen dichterbij is. Er zijn ook autochtone kinderen uit de wijk die naar 'witte' scholen in andere wijken gaan. Naast het vraagstuk hoe om te gaan met deze 'witte vlucht' is het verloop op sommige scholen erg hoog.

In Mariahoeve is een ontwikkeling tot 'brede scholen' zichtbaar. Rond drie van de vier basisscholen zitten een kinderdagverblijf, peuterspeelzaal en een naschoolse opvang geclusterd. Op een deel van de scholen worden naschoolse



basisschool de Vuurvlinder



John F. Kennedy Montessori school

Voorzieningen

activiteiten voor kinderen en/of cursussen voor buurtbewoners gegeven. Op de Vuurvlinder worden daarnaast ook Nederlandse cursussen voor immigranten uit heel Den Haag gegeven.

Op de particuliere *British school* wordt in de Engelse taal lesgegeven. Op deze school zitten vooral kinderen van niet-Nederlandse ouders met een internationale werkkring, maar ook Nederlandse kinderen van wie de ouders veel in het buitenland wonen en werken. De school heeft een duidelijk regionale functie voor de hele Randstad. Weinig leerlingen wonen in Mariahoeve, beduidend meer in Marlot.

De British school is met 1300 leerlingen en zo'n 250 docenten een grote organisatie in Mariahoeve en heeft veel banden met andere organisaties in de wijk. Zo wordt veel gebruik gemaakt van kinderopvangplaatsen en sportfaciliteiten, maar ook wonen veel leerkrachten in de wijk. In de dependance aan het Tarwekamp is het International Education Centre van de British school gevestigd. Per jaar volgen zo'n 1700 personen taalcursussen aan dit particuliere instituut, waaronder veel Hagenaren. Het grote aantal bezoekers en cursisten van de British school en het International Education Centre zorgen bovendien voor financiële spin-off bij verschillende ondernemingen in de wijk. *'De verbondenheid van de British School met de wijk is erg hoog, als de school niet in de wijk zou staan zouden ondernemers dat zeker merken.'*

In Mariahoeve zijn twee scholen voor *voortgezet onderwijs* gevestigd. Het College St. Paul aan het Isabellaland is een VBMO instelling waar *Leerweg ondersteunend onderwijs* wordt gegeven. De Francois Vatel School aan de Granaathorst is een VMBO school waar Dalton onderwijs wordt gegeven in de richtingen handel, horeca, bakkerij en ICT. Daarnaast heeft de Mondriaan onderwijsgroep, een school voor middelbaar beroepsonderwijs, twee dependances in de wijk. De afdeling 'Economie' is aan de Haverkamp gevestigd en de afdeling 'Mode en uiterlijke verzorging' staat aan de Diamanthorst. Al deze instellingen hebben een bovenwijkse functie.



British School locatie aan de Diamanthorst



Mondriaan college

Voorzieningen



Zorg en welzijn

In Mariahoeve wonen veel ouderen, zo'n 30 % van de bewoners is ouder dan 65 jaar. Dit is twee keer zo veel als in Den Haag gemiddeld. Mariahoeve is een aantrekkelijke wijk voor ouderen om te wonen. *'Het is een groene, rustige en veilige wijk'* en het voorzieningenniveau sluit aan bij de wensen van ouderen. Het winkelaanbod is gericht op dagelijkse boodschappen en er zijn vele zorg- en welzijnsorganisaties aanwezig in de wijk.

De ouderenzorg is met drie verzorgingstehuizen goed vertegenwoordigd in de wijk. Woonzorgcentrum de Ametisthorst is een tehuis dat op een open manier in de wijk functioneert. Er zijn interne spreekuren van huisartsen, oogarts, oorarts, tandarts en fysiotherapeut in het complex. Bewoners uit de wijk maken ook gebruik van andere diensten van het wozoco zoals het restaurant of dagverzorging. Deze tendens in het streven naar een meer open relatie met de wijk is ook waar te nemen bij verpleeghuis 'Mariahoeve'. Deze gespecialiseerde instelling voor dementerenden is van oudsher een meer gesloten instituut. Ook hier wil men echter de wijkbewoners gebruik laten maken van de aanwezige voorzieningen, zoals het grand café en de kapsalon.

Mede door de privatisering in de zorg is in de verzorgingstehuizen duidelijk een tendens gaande naar een belevingsgericht zorgproduct, waarbij de wensen van de klant centraal staan. Gezien het gegeven dat: *'dit deel van Den Haag over de vergrijzing heen is'* en er hier *'binnen 10 jaar een overcapaciteit zal zijn aan verpleeghuisplaatsen'* achten de zorgcentra het van belang wijkbewoners bekend te maken met de zorgcentra en de door hun geboden voorzieningen. Dit zowel vanuit efficiency overwegingen als vanuit de klantenbindende effecten.



Woonzorgcentrum de Ametisthorst

Voorzieningen

Sociaal-cultureel

Het Welzijnswerk in de wijk valt onder de verantwoording van Stichting Welzijn Haagse Hout. Deze stichting richt zich met name op ouderen boven de 55 en jongeren/kinderen onder de 20. Hoewel in Mariahoeve veel ouderen wonen en het voorzieningenniveau ook op oudere mensen is gericht, heeft deze stichting de ervaring dat *'veel ouderen in de wijk eenzaam' zijn*.

De jongeren en kinderen vormen een kleine groep in de wijk. Speelvoorzieningen voor kleinere kinderen zijn in Mariahoeve wel aanwezig maar voor oudere jeugd is het aanbod gering. De winkels in het Kleine Loo zijn gericht op dagelijkse voorzieningen, er zijn geen specifieke winkels, die interessant zijn voor jongeren en er zijn geen uitgaansgelegenheden in de wijk. Het relatief geringe percentage jongeren geeft een te beperkt draagvlak voor voorzieningen voor deze groep. De afwezigheid van deze voorzieningen leidt tot nog lagere aantrekkingskracht van de wijk voor jongeren; een vicieuze cirkel.

Daarnaast lijkt de tolerantiegrens met betrekking tot (geluids)overlast vrij laag, waardoor de bemaalde 'hangjongeren' nergens worden geduld. Jongeren uit de middenklasse zijn vaak nog lid van een sportclub en hebben de (financiële) middelen om uit te gaan in het stadscentrum. Vooral de minder bedeelde allochtone jongeren kunnen niet op deze wijze hun vrije tijd besteden. Deze jongeren komen veel in 't Stekkie, het jongerencentrum in de kelder van het wijkgebouw. Deze voorziening is 6 dagen per week 's middags en 's avonds open en is populair bij jongeren uit heel Den Haag. Er worden hier zowel 'plezieractiviteiten' als sociaal-maatschappelijke projecten georganiseerd.

Zuiver culturele voorzieningen ontbreken bijna geheel in Mariahoeve. Aan het Isabellaland is een kunstuitleen gevestigd. Vroeger zat er een bibliotheek in het wijkcentrum, maar deze is verhuisd naar de Theresiastraat in Bezuidenhout, wat door meerdere bewoners betreurd wordt. Andere belangrijke culturele voorzieningen zoals een bioscoop, theater, muziekschool en musea ontbreken in de wijk [].

Er zijn drie kerkgebouwen rond het groene Hart van de wijk gevestigd van Hervormde, Rooms-katholieke en Gereformeerde signatuur.



Wijk -en Dienstencentrum 'Mariahoeve'



Verwarrende tolerantiegrens?



Sport en recreatie

Mariahoeve is een groene en ruim opgezette wijk en biedt vanuit een aanzienlijk aantal buitensportfaciliteiten legio mogelijkheden tot sportieve en recreatieve ontspanning in individueel en groepsverband. Er zijn veel sport- en andere verenigingen in de wijk, maar ook veel voorzieningen voor individuele sportbeoefening.

In de wijk zijn drie sportterreinen in gebruik bij voetbalverenigingen.

Het omvangrijke sportcomplex *Overbosch* aan de Vlaskamp is het best bezochte sportcentrum van de hele gemeente Den Haag en trekt jaarlijks zo'n 200.000 bezoekers (inclusief de verenigingen die er gebruik van maken). Het complex bestaat uit een sporthal, een restaurant en een overdekt zwemcomplex met 5 zwembaden. Zwembad Overbosch wordt gebruikt door scholen en watersportverenigingen uit heel Den Haag. Daarnaast wordt het ook gebruikt voor bedrijfszwemmen en recreatief zwemmen. De kerngroep zijn ouderen, maar de British School maakt ook zeer frequent gebruik van het zwembad. De sporthal wordt gebruikt door tal van verenigingen, er kunnen uiteenlopende sporten worden beoefend, zoals tennis, basketbal, voetbal en volleybal. Daarnaast wordt de sporthal gebruikt voor uiteenlopende evenementen. Naast sporthal Overbosch kan er getennist, gesquasht en gebadminton worden bij *sportcentrum Mariahoeve*. Dit centrum beschikt over 25 outdoor en 4 indoor tennisbanen en een aantal squashbanen [16].

In de wijk zelf zijn ook veel recreatiemogelijkheden. In het park 'de Horst' zijn een jeu de boules baan en een skatepark aanwezig en aan het Isabellaland is een sportveldje waar gevoetbald en gebasketbald kan worden.

Daarnaast zijn er vele plantsoenen in de wijk, zoals het veld bij de Vlaskamp en het openbare groen rond de torenflats.

In de individuele sportbeoefening valt het grote aantal zwemverenigingen op. Dit kan verklaard worden door het hoge percentage ouderen in Mariahoeve. De zwemsport is onder 55-plussers erg populair. Andere individuele sporten die populair zijn in deze leeftijdscategorie zijn wandelen en tennis. Ook hiervoor zijn in de wijk genoeg mogelijkheden; er zijn meerdere tennisverenigingen in de wijk en in de groene, landelijke omgeving van Mariahoeve kan naar hartelust gewandeld, maar ook gejogd en gefietst worden.

Verspreid door de wijk zijn een aantal veldsportverenigingen gevestigd. Het betreft hier een korfbal, honkbal, softbal en een drietal voetbalverenigingen. De voetbalverenigingen (een sport die het vooral van jeugd moet hebben) in de wijk zitten in een neerwaartse spiraal vanwege leegloop van jeugdafdelingen. Juist de jeugd in Mariahoeve is vooral van allochtone afkomst en deze voetbalt vaak bij clubs in de Schilderswijk en Zuidwest. *'Je kunt zeggen dat het verenigingsleven aan het eroderen is'*. Daarnaast kan een deel van de ouders de contributie voor een sportclub niet opbrengen. Initiatieven zoals twee jaar gratis lidmaatschap voor nieuwe leden hebben het tij niet kunnen keren. Een ander probleem bij voetbalclubs is dat allochtone ouders zich er vaak niet van bewust zijn dat een lidmaatschap ook verplichtingen met zich meebrengt. Dit leidt tot irritatie bij andere clubleden en een verminderde betrokkenheid bij de club.

Naast sportverenigingen zijn er in Mariahoeve ook veel activiteiten en hobbyclubs, zoals bijvoorbeeld een modelbouwclub. In de wijk worden verder door het Wijk- en Dienstencentrum, de Senioren Instuif Overbosch en door andere organisaties activiteiten verzorgd van zeer uiteenlopend karakter.

Opvallend is verder het grote aantal volkstuinencomplexen rond de wijk. Vier van de 17 volkstuinverenigingen uit Den Haag zijn rond de wijk Mariahoeve gevestigd vooral vanwege de grote hoeveelheid open ruimte rond de wijk [15]. Het tracé langs de spoorlijn richting Amsterdam is altijd open gehouden voor de eventuele aanleg van een snelweg en kon in afwachting van de realisatie voor volkstuincomplexen worden bestemd. Omdat van uitstel afstel lijkt te komen, hebben de volkstuincomplexen een meer permanent karakter gekregen. De pachtcontracten tussen de gemeente en de verenigingen hebben tegenwoordig een looptijd van 25 jaar.

De volkstuinen trekken naast bewoners uit de wijk vooral veel bewoners uit de wijken rond het centrum, mensen die geen eigen tuin hebben. De band met de wijk Mariahoeve is niet heel sterk. Er bestaat een matig actief overlegorgaan waarin alle volkstuinverenigingen uit de wijk en het wijkberaad zitting hebben.

16 - 25 jaar	25 - 40 jaar	41 - 55 jaar	56 - 70 jaar
1. Fitness/conditie	1. Aerobics/steps	1. Hardlopen/joggen/trim.	1. Zwemsport
2. Veldvoetbal	2. Fitness/kracht	2. Fitness/conditie	2. Wandelsport
3. Aerobics/steps	3. Fitness/conditie	3. Zwemsport	3. Tennis
4. Fitness/kracht	4. Zwemsport	4. Tennis	4. Fitness/conditie
5. Vecht/verdedigingsport	5. Hardlopen/joggen/trim.	5. Wandelsport	5. Wielrennen/m.bike*
6. Danssport	6. Veldvoetbal	6. Veldvoetbal	6. Golf
7. Zwemsport	7. Squash	7. Aerobics/steps	7. Bridge
8. Basketbal	8. Wielrennen/m.bike*	8. Wielrennen/m.bike*	8. Danssport
9. Skiën/langlaufen/snowb.	9. Tennis	9. Golf	9. Gymnastiek/turnen
10. Hardlopen/joggen/trim.	10. Volleybal	10. Bowling (fitness/kracht)	10. Jeu de boules

* Mountainbike en toerfietsen

Bron: [5]



Voetbalvereniging Duinoord/De Jagers



Volkstuindersvereniging Mariahoeve



Trapveld Isabellaland



Haagse bos

Voorzieningen

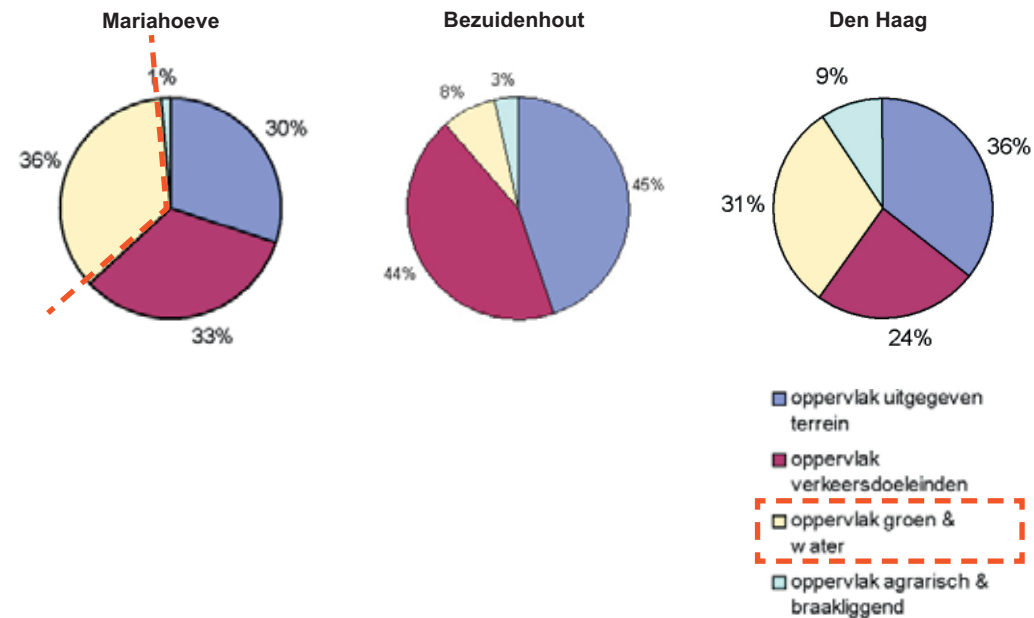


Groenvoorziening

De wijk Mariahoeve is door zijn ruime opzet en parkachtige inrichting zeer groen. Als het bodemgebruik van Mariahoeve naast dat van de aanliggende wijk Bezuidenhout wordt gezet blijkt dit heel duidelijk. Waar in Bezuidenhout nog geen 10% van de ruimte in gebruik is voor groen en water is dit in Mariahoeve eenderde van het gebied. Ten opzichte van Den Haag kent Mariahoeve door de brede straatprofielen een groot oppervlak voor verkeersdoeleinden. Naast deze lanenstructuur draagt ook de relatief geringe hoeveelheid uitgegeven terrein bij aan de open groene structuur van de wijk.

De functionaliteit van het groen verschilt. Park de Horst, de plantsoenen rond de torenflats en een aantal stroken aan de rand van de wijk zijn openbaar groen. Hierdoor zijn er veel recreatieve mogelijkheden in de wijk. De grasvelden en gemeenschappelijke tuinen rond de portiek- en galerijflats zijn semi-openbaar. De scheiding tussen openbaar en semi-openbaar groen is niet altijd even duidelijk, getuige de vele bordjes 'verboden te voetballen'. Het groene karakter van Mariahoeve wordt nog eens versterkt door de ligging aan de rand van de stad vlakbij het Koninklijk paleis Huis ten Bosch, het Haagse bos, park Reigersbergen en park Marlot aan de noordwest kant, de Schenkstrook aan de zuidoostzijde en het open landschap in het noordoosten.

In 1992 zijn delen van de groenstructuur in Mariahoeve aangewezen als onderdeel van de stedelijke ecologische hoofdstructuur. Voor Mariahoeve heeft dit geresulteerd in een herinrichtingsplan voor de Schenkzone, waardoor de ecologische waarde van deze zone sterk is toegenomen [9]. In deze strook liggen een voet- en fietspad, een kinderboerderij en een volkstuinencomplex waardoor het ook een recreatieve functie heeft. Langs de Carel Reinierszkade ligt een groene strook met sportvoorzieningen, die Mariahoeve scheidt van Bezuidenhout. Dit gebied is een onderdeel van de groene verbinding tussen het Haagse Bos en park 'het Loo' in Voorburg.



Bodemgebruik Mariahoeve t.o.v. aanliggende wijk Bezuidenhout en gemiddeld Den Haag

Conclusies & Tendensen

De beschouwing van de huidige situatie in Mariahoeve over wijkeconomie en voorzieningen brengt enkele specifieke verbanden in zicht.

De samenhang van de uitkomsten van dit onderzoek met de andere onderzoeken naar de identiteit van de wijk zal in het kader van project Identiteit & Branding Mariahoeve nog nader uitgewerkt worden.

Geen echte 'wijk'economie

Waar in vele stadswijken het stedelijk karakter duidelijk tot uitdrukking komt in waarneembaar lokaal ondernemerschap, handel en zakelijke activiteiten is dit in Mariahoeve niet aan de orde. Er zijn geen directe, economische relaties aanwijsbaar die binnen de wijk zelf functioneren, met uitzondering van met name de detailhandel gericht op dagelijkse boodschappen ofwel de 'food'-sector. De concentratie van grootschalige zakelijke dienstverlening aan de rand van de wijk kent minimale interactie met het leven in de wijk zelf, vooral omdat de werknemers hoofdzakelijk buiten Mariahoeve wonen. De participatie van inwoners van Mariahoeve in het totale aanbod werkgelegenheid in de wijk is dan ook minimaal. Het toekennen van deze werkgelegenheid in de Schenkstrook aan Mariahoeve geeft daarmee een sterk vertekend beeld.

De wijk is vooral een echte woonwijk en kent geen 'wijkeconomie', die voor het gebied zelf of haar imago van directe betekenis is.

Concentratie en specialisatie detailhandel

Het aantal winkels is van de oorspronkelijke 160 teruggelopen naar ongeveer 40. Het aanbod aan winkelvoorzieningen is in het merendeel van de buurtcentra verdwenen en/of verschoven naar een veelzijdige, kleinschalige dienstverlening.

De dagelijkse winkelvoorzieningen hebben zich sterk geconcentreerd in het centrale winkelcentrum Mariahoeve, dat hiermee in de 'food'-sector gespecialiseerd is geraakt. Niet-dagelijkse boodschappen worden bijna geheel buiten Mariahoeve gedaan, vooral in de binnenstad van Den Haag en in Leidsenhage. Op dit vlak kan winkelcentrum Mariahoeve de concurrentie niet aan.

Het relatief hoge percentage ouderen in Mariahoeve vormt een groep die door hun beperkte mobiliteit voor de dagelijkse boodschappen aangewezen zal blijven op de eigen wijk. De mobiele consument daarentegen winkelt waar hij/zij wil. De bewoners van Mariahoeve hebben het bijkomende voordeel van een goede, centraal gelegen uitvalsbasis voor deze stedelijke oriëntatie.

Daarnaast is er een afname van gemiddelde koopkracht van de inwoners in Mariahoeve en een veranderend patroon in (product-)behoeften vanuit nieuwe bewoners zichtbaar, waardoor de resterende ondernemers in buurtcentra en 't Kleine Loo ook op hun huidige aanbod onder druk komen te staan.

De lokale ondernemers lijken (nog) geen aanwijsbaar aanbod te richten op de latente vraag vanuit eigen bevolking (horeca), het relatief grote aandeel van beroepsbevolking, dat dagelijks aan de grens van de wijk werkt (Schenkstrook) of de wijk dagelijks bezoekt (British school).

Bewoners van Mariahoeve werken of ondernemen niet in de wijk en doen ook hun niet-dagelijkse boodschappen buiten de wijk. De interactie en afhankelijkheid met andere stedelijke gebieden is daarmee essentieel voor de identiteit en het functioneren van de wijk. Het leven in Mariahoeve is onlosmakelijk verbonden met de haar aangrenzende gebieden met commerciële voorzieningen en ander stedelijk programma. Zij verschilt daarin niet wezenlijk van veel andere na-oorlogse stadsuitbreidingen met een beperkt functioneel aanbod. Niet uitgesloten kan worden, dat hierdoor echter juist de minder mobiele inwoner, die niet binnen dit stedelijk netwerk functioneert de dupe is van de toenomen concentratie en specialisatie (in met name de detailhandel).

De buurt voorzien?

Het functioneren van de traditionele, niet commerciële buurt- en wijkvoorzieningen gericht op recreatie is sterk afhankelijk van het soort en beoogde doelgroep.

Het aanbod vanuit welzijn aan activiteiten voor jeugd lijkt in een behoefte te voorzien. Onder de jeugd is echter een afname aan interesse voor het clubleven van de buitensportverenigingen te zien uit financiële of andere overwegingen. Als daar al interesse voor bestaat gaat de aandacht uit naar verenigingen met een herkenbaar profiel, dat aansluit bij de 'eigen' identiteit. Het arsenaal aan ruimte voor buitensport ontvalt daarmee haar draagvlak.

Terwijl Mariahoeve in haar ontstaan bekend stond om haar kinderrijkheid met een ruim aanbod van 'lekker buitenspelen', sluiten de vrije tijds- en uitgaansvoorzieningen nu niet langer aan bij huidige behoeften van jongeren. Ook door het geringe percentage jongeren kan de wijk niet in deze veranderde behoeften voorzien.

Conclusies & Tendensen

Ervaring van overlast van jongeren in de wijk dreigt, mede omdat de 'cultuur' in de buurten niet ingesteld is op verblijf van jongeren in de publieke buitenruimte.

Jongerencentra hebben een beperkt aanbod en er is een duidelijk tekort en behoefte aan lokale horecagelegenheid. Dit geldt ook voor wat oudere mensen, die een breder aanbod aan eetgelegenheden zouden waarderen.

Zorggemeenschap

De zorgsector is op dit moment nog sterk verspreid over de wijk aanwezig en vertegenwoordigd. Er bestaat een kleinschaligheid; constructies van samenwerkende medische dienstverleners en zorgaanbieders hebben (nog) niet geleid tot grootschalige concentratie. De zorginstellingen in de wijk streven wel naar een steeds grotere samenwerking, die gebaseerd is op het efficiënt blijven bieden van zorg op maat aan de (zelfstandig wonende) klant. Indien dit tot geconcentreerde vestiging leidt is extramurale zorg de sleutel in het beleid.

Mede als gevolg van de privatisering in de zorg en het feit dat dit deel van Den Haag over de top van de vergrijzing heen is, zijn de aanwezige grote zorginstellingen bezig hun efficiency en aantrekkingskracht te verhogen. Dit gebeurt enerzijds door wijkbewoners gebruik te laten maken van hun voorzieningen en anderzijds door te streven naar aanbod van een 'belevingsgericht' zorgproduct, dat aansluit bij de wensen van de klant.

Het aanbod aan welzijnsactiviteiten voor ouderen geeft een hoge participatie te zien, deels te verklaren uit het hoge percentage ouderen boven de 65 in combinatie met het percentage alleenstaanden.

Onderwijs

Er is een duidelijke ontwikkeling van brede scholen in het gebied, daarnaast is er een ruim aanbod van bijzonder onderwijs. In het leerlingenbestand van het basisonderwijs, zijn eerste indicaties zichtbaar van schoolkeuze op basis van bepaalde kwaliteit i.p.v. aanbod. Ofwel; de kinderen gaan naar een school, die verder van de eigen woning is gelegen, waarmee segregatie gepaard kan gaan. De segregatieproblematiek die zich op de basisscholen aftekent staat nog niet in verhouding tot die van scholen in binnenstedelijk gebied.

Met name het grootschalige instituut British school neemt een bijzondere plek in. De relaties van deze school met de wijk zijn eenzijdig; weinig kinderen wonen in Mariahoeve, maar de school vormt wel een speler in de lokale wijk-economie en heeft vanuit een gezonde financiële positie haar schoolgebouwen goed in beheer. De bezoekers van deze instelling bieden een potentie voor ondernemerschap in de wijk en het instituut kan een rol spelen in de positionering van Mariahoeve als vestigingsgebied.

Woningbestand

Het woningbestand in Mariahoeve bestaat uit relatief kleine woningen. Daarnaast bestaat maar liefst de helft van het woningaanbod in Mariahoeve uit sociale huur. De drie grote sociale verhuurders van Den Haag, hebben hiermee een potentiële sturingskracht op het toekomstig woningaanbod en eigendomsverhoudingen. Het effect van wijzigingen in het woningbestand zal op de karakteristiek van inwoners indirect doorklinken in de gevraagde en benodigde voorzieningen in de wijk.

Welke ontwikkelingen en tendensen tekenen zich af binnen deze conclusies en onderzoeksresultaten?

Vergrijzing vlakt af, verkleuring neemt toe

De ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling geven een beeld van afname van het percentage ouderen in de wijk en een toename van de groep met een niet-Nederlandse afkomst. De instroom van deze laatste groep geeft een nivelering ten opzichte van het gemiddelde van Den Haag.

Vormt Mariahoeve een stedelijke sluitpost van de Haagse herstructurering? Indien de wijk niet langer vergrijst, uitstroom plaatsvindt van autochtonen en instroom van allochtonen uit herstructureringsgebieden zonder gerichte keuze voor Mariahoeve, welke invloed zal deze ontwikkeling in bevolkingsopbouw op de wijk hebben? En met welke snelheid zal een dergelijk proces zich voltrekken?

Conclusies & Tendensen

Afname inkomensgroei

Het gemiddeld besteedbaar inkomen ligt in Mariahoeve lager dan gemiddeld in Den Haag, maar meest indicatief voor de ontwikkeling is de minste stijging van het inkomen ten opzichte van alle andere wijken in Den Haag, waaronder (herstructurerings-)wijken als Transvaal; Mariahoeve 'verarmt'. Dit lijkt verklaarbaar vanuit de lagere inkomensstijging van aanwezige bewoners (ouderen) maar ook vanuit de instroom van lager dan gemiddelde inkomens in de wijk. Gevolg is in ieder geval, dat het bestedingspatroon van de minder bedeelden, die vaak ook de minder mobilen zijn, terugloopt en dit heeft zijn weerslag op de potentiële omzet van lokaal ondernemers en het voorzieningenniveau.

Lage organisatiegraad

De activiteit van bewoners in de wijk is gestaag teruggelopen. Het animo onder bewoners tot participatie in letterlijk verouderde organisaties is laag. Dit in tegenstelling tot de betrokkenheid bij de toekomst van de wijk, die reactief gevoed wordt vanuit bezorgdheid over de toekomst. Zowel grootschalig als kleinschalig particulier initiatief vindt geen voedingsbodem bij bestaande organisaties, die reeds lang een zelfde benadering en ledensamenstelling kennen.

Klantgerichte zorg: naar een lokale zorggemeenschap?

Vanuit een meer 'open' relatie met de wijk en haar inwoners kan een essentiële vervlechting ontstaan tussen het private domein van het wonen en het semi-publieke domein van de zorginstelling.

Dit kan leiden tot een geprofileerd woonmilieu voor groepen, voor wie dit aanbod een belangrijke vestigingsfactor is, hoewel nu het percentage ouderen in de wijk niet langer toeneemt. Indien deze aanwezige tendens aansluiting krijgt op de algemene vergrijzingstendens kan dit leiden tot een nog dominantere factor in het leefmilieu van heel Mariahoeve.

Klantgestuurde concentratie: van buurt naar wijk naar stad

Afhankelijk van de (product-)behoeften van inwoners Mariahoeve, hun keuzevrijheid en actieradius zullen commerciële voorzieningen en detailhandel zich kunnen handhaven en profileren.

De tendens van concentratie en specialisatie in detailhandel is niet langer een antwoord op eventueel toenemende concurrentie van buiten Mariahoeve. Bij veranderend koopgedrag van mobiele wijkbewoners zal dit leiden tot het ont-

vallen van voldoende omzet bij lokaal ondernemers, die een te gering klantenbestand hebben in de wijk zelf.

Mariahoeve specialiseert zich dan nog sterker op de kwaliteiten van 'het wonen' sec binnen een stedelijk verzorgingsgebied, waar diverse voorzieningen afhankelijk van de behoefte van bewonersgroeperingen (in-)direct bereikbaar en beschikbaar zijn.

Constateringen rond de huidige potenties van de woon- en leefmilieus in de wijk (groen, ruim en rustig) doen de vraag rijzen welke gerichte veranderingen nodig zijn om deze milieus te versterken. Kunnen veranderingen in het woningaanbod leiden tot andere karakteristieken van bewoners en zo bijdragen aan de versterking van deze milieus en de bijpassende voorzieningen?

De tendensen tot spreiding en concentratie in relatie tot behoeften en gedrag van de klant spelen beide en staan in onderling verband.

Enerzijds is er een aanzienlijke groep, die juist gebaat is bij een duidelijke specialisatie en beschikbaarheid van basisvoorzieningen (zoals bijvoorbeeld zorg) in hun directe leefmilieu. Indien hier verdergaande concentratie zou optreden, ontvalt de mogelijkheid van het wonen in (delen van) Mariahoeve voor hen. Anderzijds is er een afname in aanbod van voorzieningen in de wijk en een eenzijdige werkgelegenheid, die voor bepaalde groepen inwoners geen direct probleem vormt vanwege hun leefstijlgerelateerde grote actieradius en keuzevrijheid. Voor hen levert dit juist de gewenste eenzijdigheid van rust en ruimte in het directe woonmilieu, dat slechts een beperkt aandeel uitmaakt van hun stedelijk leefmilieu.

De vraag is hoe bewonersgroepen staan tegenover een toekomstig Mariahoeve, dat zich eventueel sterker ontwikkelt vanuit een van deze twee tendensen.

Literatuur

1. Adriaanse, C.C.M., Succesfactoren van wijken die werken, een verkennende studie in twee naoorlogse flatwijken, Onderzoeksinstituut OTB TU Delft, mei 2004
2. CIPO, Den Haag actief, sport en beweegwijzer 55 +, Macula bv. Boskoop/Nijmegen, december 2004
3. Freijser, V., Stad in vorm, de vernieuwing van Den Haag 1985-2000, uitgeverij 010, Rotterdam, 2000
4. Gemeente Den Haag, De Gemeentegids 2005, Haagse Hout, Wegener Suurland BV, 2005
5. Gemeente Den Haag, Dienst OC en W, Kerncijfers Sportdeelname 2001 Haagse Bevolking van 16 tot en met 70 jaar, Facilitaire Dienst Multimedia, april 2002
6. Gemeente Den Haag, Integrale stadsdeelbeschrijving Haagse Hout 2002/2003, Den Haag, oktober 2002
7. Gemeente Den Haag, Leefbaarheids- en Veiligheidsmonitor Den Haag 2002, februari 2002
8. Gemeente Den Haag, Stadsdeelplan Haagse Hout 2004 – 2005, Den Haag, oktober 2003
9. Valentijn, D. en Westerhout, T., Mariahoeve toonbeeld van de ongedeelde stad, een toetsingskader voor ontwikkelingen gebaseerd op stedenbouwkundig, cultuurhistorisch en demografisch-functioneel onderzoek, Gemeente Den Haag, Dienst Ontwikkeling Directie Beleid afdeling Ruimtelijke Ordening-Monumentenzorg, Den Haag, april 2004
10. Valentijn, D., De Wederopbouw, Haagse gids voor architectuur en stedenbouw in de periode 1945 – 1965, Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling, 2002
11. VROM, De wijk ontrafeld, Waarderingsinstrument om fysiek ruimtelijke kwaliteiten van wijken in kaart te brengen, april 2004
12. WSA, Identiteit en Branding Mariahoeve, Projectinformatie, Rotterdam, oktober 2004
13. WSA, Plan van Aanpak Identiteit & Branding Mariahoeve, september 2004
14. www.denhaag.nl, den haag in cijfers, Swing online, ABF research Delft
15. www.haagsebond.nl/verenigingen
16. www.sportcentrummariahoeve.nl

Relevante Citaten

Interviews gebiedsbetrokkenen

In het kader van Identiteit & Branding Mariahoeve zijn diverse interviews gehouden met personen die vanuit hun werkveld en/of persoonlijk sterk betrokken zijn bij het functioneren van de wijk. Getracht is om mensen te interviewen uit alle sectoren die in dit rapport zijn besproken. Met de volgende personen is een interview afgenomen:

Wijkeconomie

Hidde van der Kluit	Aegon
Michael Coers	MFC Verzuimaanpak

Detailhandel

Fred Meershoek	Winkeliersvereniging het Kleine Loo
Deborah de Wild	Drogisterij Hofzicht

Onderwijs

Mariette v/d Bosch	Basisschool de Vuurvlinder
Paul Ellis	British School

Sport & Recreatie

Han van Delft	Voetbalvereniging Duinoord/de Jagers
Dhr Lapaer	Sportcentrum Overbosch
Henk Staal	Volkstuindersvereniging Mariahoeve

Zorg & Welzijn

Marike van Dalen,	
Engela Senff &	
Leonie de Mooij	Woonzorgcentrum de Ametisthorst
Rien Bregman	Verpleeghuis Florence
Saeed Chaudry &	
Cees Schonenberg	Jongeren centrum het Stekkie
Wim Woertman	Stichting Welzijn Haagse Hout

Relevante Citaten

Fragmenten & citaten uit de interviews

In deze bijlage zijn treffende uitspraken van geïnterviewden over de wijkeconomie, voorzieningen en ontwikkelingen binnen Mariahoeve opgenomen. Deze uitspraken zijn individuele impressies, maar ondersteunen de harde cijfers over de wijk en geven meer inzicht in de ontwikkelingen achter de cijfers en de beleving daarvan door betrokkenen. Alle uitspraken van geïnterviewden zijn hier anoniem weergegeven.

Wijkeconomie

De wijkeconomie kenmerkt zich door detailhandel en dienstverlening.

Jonge mensen doen weliswaar hun boodschappen in het Kleine Loo, maar gaan daarnaast ook makkelijk naar Leidsenhage of Den Haag centrum.

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.

De zelfstandig ondernemers uit de buurtwinkelcentra kunnen niet concurreren tegen de supermarkten, die een groter assortiment hebben en profiteren van een gezamenlijke, dus goedkopere inkoop. Er zijn nog wel buurtwinkels over, maar er komen geen nieuwe meer bij. Het is puur overleven!; De kleinschalige detailhandel wordt weggedrukt door de grotere supermarkten.

Een supermarkt is echter een publiekstrekker en vaak de enige reden dat een buurtwinkelcentrum nog functioneert.

Zelfstandige ondernemers vertrekken en er komt een allergaartje van startende dienstverlenende bedrijfjes in; Mariahoeve is een aantrekkelijke wijk voor startende ondernemers, want de wijk is goed bereikbaar per auto, er geldt vrij parkeren, de buurt is rustig en de huren zijn niet al te hoog.

De Schenkstrook is goed bereikbaar per auto en openbaar vervoer en er is voldoende ruimte beschikbaar, maar de locatie heeft weinig uitstraling en er zijn weinig voorzieningen. Het is een gemakkelijke, maar no-nonsense plek om te zitten.

Wijkvoorzieningen

De verbondenheid van de British School met de wijk is erg hoog, als de school niet in de wijk zou staan zouden ondernemers dat zeker merken.

Mariahoeve mist een gezellig terras/café en een goed restaurant. Je kunt geen zakelijke relaties meenemen naar het Kleine Loo.

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.

Mariahoeve is een aantrekkelijke wijk voor ouderen. Het is groen en rustig en het ziekenhuis van Leidschendam is vlakbij; Het voorzieningenaanbod is gericht op ouderen.

Mariahoeve is geen aantrekkelijke wijk voor jongeren. Er zijn geen uitgaansgelegenheden en er heerst een saaie sfeer. Er wordt snel geklaagd over hangjongeren.

Ontwikkelingen in Mariahoeve

Rond Station Mariahoeve zouden meer voorzieningen ontwikkeld kunnen worden, zodat het stationsgebied een levendiger karakter krijgt.

Ons bedrijf heeft baat bij een goede omgeving, wil graag dat de kwaliteit op peil blijft en is best betrokken bij de wijk.

Het probleem van MH is dat de hele woningvoorraad toentertijd in 5 jaar gebouwd is, dat betekent dat nu het hele woningbestand in een keer verouderd is.

Relevante Citaten

‘Mensen uit Zuidwest worden op grote schaal en in snel tempo ‘gedumpt’ in Mariahoeve. Met name in de Landenbuurt.

Er is een toename van jeugdproblematiek in de wijk, vooral in de Landen wonen nu veel probleemjongeren; Er zijn af en toe wat problemen met hangjongeren, maar er zijn wijken met meer problemen; In het zwembad treden nooit problemen op met de jeugd.

De wijk is minder grijs, maar iets zwarter geworden; Dit deel van Den Haag is over de vergrijzing heen. ‘Er zal binnen 10 jaar een overcapaciteit zijn aan verpleeghuisplaatsen.’

De schoolpopulatie is geen goede afspiegeling van de buurt.

Hekken eromheen zodat de witte vlucht stopt.

In het wijkberaad zitten alleen maar oudere mensen en die vertegenwoordigen de wijk niet; Wijkberaad is vreemde organisatie, die vindt dat Mariahoeve moet blijven zoals het is en niets mag veranderen. Het is geen democratisch orgaan. Als het aan hen ligt is de wijk over 15 jaar een groot woonzorgcomplex!; Jongeren hebben dromen, maar de bevolking van Mariahoeve vreest de toekomst; Het lijkt een groot wozoco te worden, gericht op ouderen.

Veel ouderen in de wijk zijn eenzaam.

Je kunt zeggen dat het verenigingsleven aan het eroderen is. Sportclubs hebben het moeilijk; Kinderen worden niet zo snel meer lid bij een club.

Er moet minder worden gepraat en meer worden uitgevoerd.

Vroeger had je in het Kleine Loo sjieke winkels, nu een Wibra.

Je moet iets doen met de groep van 13% westerse allochtonen. Deze wijk met zoveel mogelijkheden om buitenlanders te trekken laat je toch niet zo afglijden!

Als we niet ingrijpen ontstaat er gettovorming!

Imago en identiteit van Mariahoeve

Vroeger had de wijk een gezellig en dorps imago, maar nu heeft Mariahoeve de reputatie dat het hard achteruit gaat.

Mariahoeve heeft een oud en grijs imago; Het is een saaie wijk met oude mensen; Ruim, groen en saai; Gezapige oudere wijk.

Het zijn goede woningen, maar de woonomgeving is verouderd en het publieke gebied is van niemand.

Mariahoeve is een vrij blanke, rustige en veilige wijk; Karakteristiek voor de wijk zijn het groen, de gunstige ligging (vlakbij de snelweg, de villawijk Marlot, het strand en de fietsroute langs landgoederen), de dorpse sfeer en de variatie in architectonisch opzicht.

Mariahoeve ligt niet aan de rand van Den Haag, maar centraal in de regio; Ideale ligging vlak bij Den Haag centrum en goede bereikbaarheid. De reputatie van de wijk is beter dan de daadwerkelijke identiteit. De wijk heeft het imago van een goede, rustige en witte wijk, maar in werkelijkheid is de wijk aan het verkleuren, is er sprake van stijgende criminaliteit en zijn er spanningen tussen verschillende groepen jongeren.

Mariahoeve is, vooral 's avonds, erg rustig

Mariahoeve is een fantastische woonomgeving, maar zou iets meer allure moeten krijgen.

De wijk heeft een oud, grijs en vooral ook slecht imago, vooral de Landen zuid is erg verpauperd. De wijk bungelt ergens onderaan de wijkhiërarchie van Den Haag. Ze is nog niet zo slecht als de Schilderswijk, maar ook niet beter dan Zuidwest. Mariahoeve moet vernieuwen, door veel goedkope flats te slopen en eengezinswoningen terug te bouwen.

Colofon

Deze studie is verricht als in het kader van
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