



Den Haag

Datum

19 februari 2025

Ons Kenmerk

DSO/10837042

RIS321388

Geamendeerd voorstel van het college inzake Ambitiedocument Mariahoeve

Het college legt het concept Ambitiedocument Mariahoeve voor aan de raad. Het ambitiedocument schetst een toekomstperspectief voor een gezond en vitaal Mariahoeve. De inhoud van het Ambitiedocument Mariahoeve is tot stand gekomen op basis van integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen en diensten van de gemeente en op basis van een participatieproces met inwoners en belanghebbenden van de wijk.

Na vaststelling wordt het ambitiedocument uitgewerkt tot een gebiedsprogramma in het kader van de omgevingswet.

Gezien het vorenstaande stelt het college de raad voor het volgende besluit te nemen:

de raad van de gemeente Den Haag,

gezien het voorstel van het college van 11 februari 2025,

besluit:

- I. in te stemmen met het bijgevoegde concept Ambitiedocument Mariahoeve;
- II. kennis te nemen van het daarvoor doorlopen participatietraject;
- III. te starten met het opstellen van een gebiedsprogramma voor Mariahoeve, waarvoor het ambitiedocument Mariahoeve als basis wordt gebruikt;
- IV. ***in het gebiedsprogramma de voorstellen die tot doel hebben de verblijfskwaliteit te verbeteren en tegelijkertijd de ruimte voor de auto verminderen, gepaard te laten gaan met voorstellen die mogelijke neveneffecten hiervan (zoals congestie) wegnemen.**

*Aldus geamendeerd besloten in de openbare raadsvergadering van 13 maart 2025.

De griffier,

De voorzitter,

1. Inleiding

Het ambitiedocument schetst een toekomstperspectief voor Mariahoeve.

Mariahoeve is een mooie groene wijk, maar de wijk heeft onze aandacht nodig om in de toekomst een gezonde en vitale woonwijk te kunnen zijn. Veel van het vastgoed is ruim 50 jaar oud en toe aan renovatie en verduurzaming. Ook moet de wijk klaargemaakt worden voor de overstap op schone warmte.

Daarnaast is er aandacht nodig voor de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van de wijk. Er is behoefte aan voldoende woningen om doorstroming binnen de wijk mogelijk te maken en om het voorzieningenniveau in de wijk op peil te houden. Dit alles met zorg voor behoud van de kwaliteiten van de wijk.

Proces

Op basis van de participatie en de integrale samenwerking tussen de verschillende afdelingen en diensten van de gemeente, zijn de kwaliteiten en opgaven voor Mariahoeve in kaart gebracht. De kwaliteiten en opgaven zijn vertaald in zes ambities voor de toekomst van Mariahoeve. Deze zes ambities zijn vervolgens samengebracht tot één toekomstperspectief voor een gezond en vitaal Mariahoeve. (zie schema hiernaast)



2. Doelstelling

Het doel van het ambitiedocument is een toekomstperspectief schetsen voor de ruimtelijk-programmatische ontwikkeling van Mariahoeve. Het ambitiedocument vormt de basis voor het opstellen van een gebiedsprogramma voor Mariahoeve in het kader van de omgevingswet en is daarmee de eerste stap in de gebiedsgerichte aanpak van Mariahoeve.

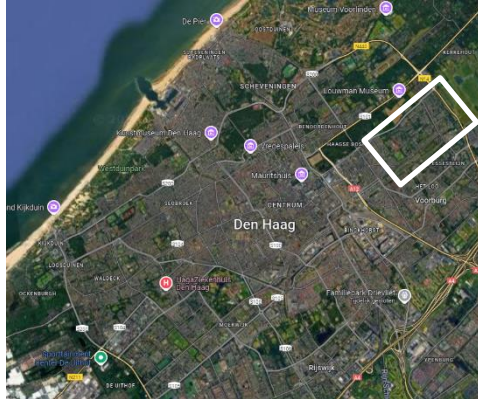
Redenen om Mariahoeve gebiedsgericht aan te pakken:

- 1) door de wijk met kwaliteiten en opgaven als één geheel te benaderen, kunnen we ervoor zorgen dat deelontwikkelingen bijdragen aan de toekomst van de wijk. Zo voorkomen we dat vraagstukken ad hoc opgepakt worden. Door verschillende vraagstukken samen te brengen, zoals de energietransitie, klimaatadaptatie, vergroten biodiversiteit, beheer van het groen, weg- en rioolonderhoud is het mogelijk om werk-met-werk te maken en zo duurzame investeringen te doen in de wijk;
- 2) de gemeente heeft weinig bezit in Mariahoeve. Om de wijk toekomstbestendig en duurzaam te maken zijn we afhankelijk van bewoners, ondernemers, ontwikkelaars en woningcorporaties. Door kaders voor de gehele wijk te maken, scheppen we duidelijkheid voor deze partijen en kunnen we allianties aangaan.

3. Locatie en scope

Locatie

Mariahoeve is een groene naoorlogse wijk in het noordoosten van Den Haag. De wijk is goed verbonden met de (binnen)stad en de regio.



Mariahoeve in Den Haag



Scope

Het ambitiesdocument focust zich specifiek op Mariahoeve en niet op Mariahoeve & Marlot. Deze keuze is gemaakt, omdat de wijken verschillen in karakter. Mariahoeve is een typische naoorlogse wijk en heeft een aanzienlijk deel sociale huurwoningen. De bevolking is divers, met een mix van verschillende inkomensgroepen en een relatief hoog percentage bewoners met een migratieachtergrond. Marlot daarentegen is een villawijk die al voor de Tweede Wereldoorlog werd ontwikkeld. Het heeft een andere stedenbouwkundige opzet, er zijn veel koopwoningen en de buurt heeft een exclusiever karakter. Deze verschillen maken dat de kwaliteiten en opgaven van de wijken uiteenlopen.

4. Participatie

Om de kwaliteiten en opgaven van Mariahoeve goed in beeld te krijgen is informatie opgehaald bij wijkbewoners, ondernemers en wijkorganisaties. Zo is een beter beeld gekregen van hoe belanghebbenden en inwoners hun leefomgeving ervaren en welke wensen en uitdagingen zij zien voor de toekomst van hun wijk. Deze informatie is gebruikt om ambities te definiëren, die vervolgens getoetst zijn bij een groep betrokken bewoners en wijkorganisaties. Dit zorgde ervoor dat de ambities aangescherpt konden worden om te worden opgenomen in dit ambitiesdocument.

Hieronder volgt een overzicht van alle participatiemomenten:

- | | |
|--|-------------------------|
| • Straatgesprekken op centrale locaties in de wijk | 18-22 maart 2024 |
| • Jongerengesprekken bij Podium Noord | 26 maart 2024 |
| • Online enquête | 18 maart - 7 april 2024 |
| • gesprekken met 20 wijkorganisaties; | april 2024 |
| • Tussentijdse terugkoppelbijeenkomst | 23 mei 2024 |
| • Bewonersavond: presentatie ambitiesdocument | 12 februari 2025 |

Voor een uitgebreide weergave van de participatie wordt verwezen naar het Participatieverslag Ambitiedocument Mariahoeve. Binnen dit verslag wordt breed uiteengezet waarom er is gekozen voor bepaalde methodes, wat er is opgehaald en hoe opgehaalde zaken zijn verwerkt in dit Ambitiedocument.

5. Kwaliteiten van Mariahoeve

Groen en rustig

Mariahoeve is een groene en rustige wijk, wat met name door oudere bewoners erg gewaardeerd wordt.

Door het groene en rustige karakter ervaren bewoners hun wijk als een prettige woonomgeving. Er is veel waardering voor de ruime en groene opzet van de naoorlogse parkwijk.

Cultuurhistorische waarde

De wijk Mariahoeve is door stadsstedenbouwkundige F. van der Sluijs ontworpen naar Scandinavisch voorbeeld. De wijk is door de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed benoemd tot 'Wederopbouwgebied van nationaal belang'. Deze waarde wordt zowel door inwoners als door erfgoedverenigingen in Den Haag onderschreven, bijvoorbeeld middels de motie 'Bescherm Mariahoeve nu' (RIS315336).

Deze cultuurhistorische waarde vraagt om een zorgvuldige benadering met aandacht voor stedenbouwkundige en architectonische kenmerken. Om tegemoet te komen aan bovenstaande motie heeft het college voorgesteld om te starten met de aanwijspprocedure voor gemeentelijk beschermd stadsgezicht in Mariahoeve.

Sociale samenhang

Mariahoeve is ooit ontworpen voor 25.000 inwoners (het huidige inwonersaantal ligt op ruim 15.000). Er was aandacht voor verschillende woningtypen om te zorgen voor een diverse wijk. Er kwamen veel gezinnen wonen die, door het aanbod van alle woonsegmenten (sociale huur, particuliere huur en koop), uit verschillende inkomensklassen kwamen. Men kende elkaar goed, kwam veel bij elkaar over de vloer en besteedde de vrije tijd vooral in het royaal aanwezige groen. Mensen, met name de inwoners die er al lang wonen, kennen elkaar en staan voor elkaar klaar, maar verlangen ook terug naar de tijd dat iedereen elkaar kende op straat.

6. Opgaven voor Mariahoeve

Leefbaarheid waarborgen en voldoende (maatschappelijke) voorzieningen

Uit gesprekken met maatschappelijke organisaties en bewoners weten we dat de leefbaarheid in Mariahoeve onder druk staat. Door het relatief grote aandeel ouderen en eenpersoonshuishoudens ligt eenzaamheid op de loer. Uit de participatie komt naar voren dat er zorgen zijn over armoede en de veiligheid tijdens de avonduren. Ook is er sprake van een relatief groot aandeel zorgdoelgroepen en multi-probleemhuishoudens in de wijk. Deze problematiek, waarbij bijvoorbeeld armoede, eenzaamheid en GGZ-problematiek samenkomen, speelt vaak 'achter de voordeur' en is daarmee niet voor iedereen zichtbaar. Als dit echter niet structureel aangepakt wordt, dan bestaat de kans dat Mariahoeve verloedert en afglijdt.

Om deze reden is het nodig om voorzieningen in de wijk te behouden en te zorgen dat deze aansluiten bij de behoeften van de inwoners. Ook is er behoefte plekken voor ontmoeting om de sociale samenhang te verbeteren.

Toevoegen van woningen en zorgen voor een gezonde bevolkingssamenstelling

Een manier om Mariahoeve vitaler en veerkrachtiger te maken is het toevoegen van woningen voor diverse doelgroepen en in verschillende segmenten. Hierdoor kunnen mensen doorstromen binnen de wijk en worden er nieuwe doelgroepen, zoals starters, naar de wijk getrokken. Op deze manier ontstaat er weer een gezonde bevolkingmix. Ook zorgen meer inwoners ervoor meer draagkracht voor de voorzieningen in Mariahoeve.

Duurzaamheid en energietransitie

Een groot deel van het vastgoed is ruim 50 jaar oud en hard toe aan renovatie en verduurzaming (isoleren).

Daarnaast moeten woningen klaargemaakt worden voor de overstap op schone warmte. In de Transitievisie Warmte 2023 (RIS313867) is vastgesteld dat Mariahoeve een warmtenet krijgt. Dit vraagt aanpassingen in woningen, de aanleg van een warmtebron en de aanleg van een warmtenet, waarvoor veel wegen open zullen moeten. Door dit slim te combineren met riool- en wegenonderhoud kan geld bespaard worden en overlast worden beperkt.

Mobiliteit en groen

De hoofdstructuur van de wijk wordt sterk bepaald door een stelsel van verkeerswegen. Door het wegensysteem, de tramlijn en het treinstation is Mariahoeve goed verbonden met de stad en de regio. Het wegensysteem en de langgerekte bebouwing zorgen echter ook voor barrières tussen de buurten. Door op strategische plekken nieuwe verbindingen voor langzaam verkeer te maken, worden de buurten sterker verbonden met elkaar en met het omliggende landschap en wordt wandelen en fietsen gestimuleerd.

Het toevoegen van inwoners brengt ook een parkeervraagstuk met zich mee. Dit mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van de openbare ruimte.

Hoewel er veel groen is in Mariahoeve, is dit niet overal van hoge kwaliteit. De kwaliteit van het groen kan verbeterd worden door duidelijk onderscheid te maken in gebruik. Dit betekent dat plaatselijk wordt ingezet op het versterken van de stadsnatuur en biodiversiteit en op andere plaatsen het groen ingezet kan worden als ontmoetingsplek voor bewoners.

7. Zes ambities

Op basis van de kwaliteiten en opgaven zijn er zes ambities voor Mariahoeve geformuleerd. Deze ambities sluiten aan bij de ambities voor Den Haag zoals omschreven in de omgevingsvisie.

1) Een groene en duurzame wijk

Deze ambitie staat voor:

- Groen inzetten voor stadsnatuur en biodiversiteit en voor klimaatadaptatie;
- De nadruk verschuift van 'auto centraal' naar 'voetganger en fietser centraal';
- Groen gebruiken voor sport, spel en ontmoeting in de openbare ruimte;
- Energietransitie als katalysator voor vernieuwing van de buitenruimte (werk met werk maken).

2) Een gezonde en sociale wijk

Deze ambitie staat voor:

- Verbeteren van de sociale samenhang;
- Inzetten op publieke familiariteit (ons kent ons gevoel);
- Ruimte voor levendigheid en ontmoeting;
- Permanente ruimte voor (maatschappelijke) voorzieningen, zoals een bibliotheek of cultuuranker;
- Inzetten op herontwikkeling van de buurtkernen en tegengaan van leegstand.

3) Groei op maat

Deze ambitie staat voor:

- Voldoende draagkracht voor voorzieningen;
- Gebiedsgericht verdichten vanuit de bestaande structuur en met inachtneming van de cultuurhistorische en stedenbouwkundige kwaliteiten;
- Bestaande woningen weer toekomstbestendig maken;
- Optoppen als kansrijke aanpak;
- Inzetten op een kwalitatieve overgang tussen gebouw en openbare ruimte;
- Toekomstbestendig bouwen: circulair en duurzaam.

4) Een fijne woonplek voor iedereen

- Een mix van bewoners voor een vitale wijk;
- Een rijk woningaanbod: van starter tot senior;
- Een evenwichtige balans van koop- en huurwoningen;
- Het juiste woonproduct op de juiste plek;
- Ruimte voor bijzondere en innovatieve woonvormen.

5) Een levendige wijkeconomie

- Ruimte voor ontmoetingsplekken gericht op gezelligheid;
- Ruimte voor klein ondernemerschap;
- Stationskwartier Mariahoeve transformeert naar een gemengd (hoog)stedelijk gebied met ruimte voor wonen, werken en voorzieningen;
- Revitalisatie van Winkelcentrum Mariahoeve;
- Functiemenging door herprogrammering plinten.

6) Goed en veilig verbonden

- Barrièrewerking van wegen tussen de buurten verminderen;
- Netwerk voor fietsers en voetgangers verbeteren;
- Verbeteren bereikbaarheid OV-haltes;
- Inzetten op slimme parkeer- en deelmobiliteitssystemen.

8. Toekomstperspectief

De zes ambities geven een vooruitzicht welke richting en welk programma voor Mariahoeve nodig is voor de doorontwikkeling naar de toekomst. De zes ambities zijn samengevoegd tot een toekomstperspectief voor Mariahoeve:



Toekomstperspectief voor Mariahoeve

Blik op Mariahoeve in 2050

In 2050 is Mariahoeve bijna 100 jaar oud. Het is een bruisende en vitale wijk. De leefomgeving draagt bij aan de gezondheid van de bewoners en is aantrekkelijk en toegankelijk ingericht. Het robuuste netwerk van groen en water is behouden en wordt goed gebruikt door zowel natuur als mens. De openbare ruimte wordt goed gebruikt, de wijk is klimaatadaptief en de gebouwen zijn verduurzaamd. Dankzij betere verbindingen kunnen bewoners zich gemakkelijk te voet of per fiets verplaatsen, terwijl voor langere afstanden veel gebruik wordt gemaakt van het openbaar vervoer.

Op geschikte plekken is Mariahoeve levendiger geworden, met ruimte waar mensen samenkomen voor ontspanning en plezier en elkaar kunnen ontmoeten. Dit komt door de ruimte die is geboden aan horeca, culturele- en maatschappelijke voorzieningen en lokaal ondernemerschap. Deze functies bevinden zich vooral op de begane grond, met daarboven woningen, waardoor de beschikbare ruimte optimaal wordt benut en er meer levendigheid op straat ontstaat. Nieuwe bewoners zijn naar Mariahoeve gekomen, maar ook bestaande inwoners kunnen, ongeacht hun leeftijd, inkomen of achtergrond, een fijne woonplek vinden. Dit wordt geborgd door nieuwe woningtypen die het aanbod hebben verbreed.

Met de aanwijzing als gemeentelijk beschermd stadsgezicht wordt bij het toevoegen van nieuwe woningen en gebouwen rekening gehouden met de kenmerkende cultuurhistorische waarden van de naoorlogse wijk. De bestaande structuur en opbouw van de wijk zijn behouden, tegelijkertijd is er ook het een en ander veranderd. Het ruime beeldbepalende groen tussen gebouwen is nog altijd aanwezig. De wijk straalt nog steeds rust uit, terwijl in de buurtkernen en het winkelcentrum meer levendigheid is ontstaan.

Naast bestaande woonblokken, waar één of twee extra bouwlagen zijn toegevoegd, is het landschap verrijkt door duurzame groene nieuwbouw. Plekken in de wijk die goed verbonden zijn met fiets en openbaar vervoer, hebben een andere uitstraling door meer bebouwing en levendigheid.

Een voorbeeld hiervan is het nieuwe stationskwartier, een aantrekkelijk en dynamisch stedelijk gebied met een bruisend karakter.

9. Verdere planvorming

Na vaststelling wordt het ambitiedocument uitgewerkt tot een gebiedsprogramma in het kader van de omgevingswet. Ter voorbereiding op het gebiedsprogramma worden de volgende werkzaamheden en onderzoeken verricht:

Aanwijsprocedure beschermd stadsgezicht

Het college heeft in de beantwoording van de motie “Bescherm Mariahoeve nu” (RIS315336) voorgesteld om te starten met de procedure om Mariahoeve aan te wijzen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Hiertoe zal een cultuurhistorische waardestelling uitgevoerd worden door een onafhankelijk onderzoeksbureau.

De verwachting is dat eind Q2 2025 een aanwijsbesluit kan worden voorgelegd aan de raad.

Leefbaarheidseffectrapportage en participatie

Op 9 juli 2024 heeft het college toegezegd een LER-rapportage te laten uitvoeren voor Mariahoeve (RIS319457) en dit te gebruiken als instrument voor de participatie. Voor het gebiedsprogramma zal een voortzetting van de participatie plaatsvinden. In de participatiestrategie van het gebiedsprogramma wordt toegelicht hoe de LER hierbij gebruikt zal worden.

Gebiedsprogramma

Het is van belang het Gebiedsprogramma haalbare doelen stelt, die zullen leiden tot een wenselijke gebiedsontwikkeling: een gezonde en vitale wijkvernieuwing. Hierbij zullen nog een aantal keuzes moeten worden gemaakt, bijvoorbeeld het specificeren van het aantal extra inwoners en passende parkeeroplossingen. Om antwoord te kunnen geven op dergelijke onzekerheden moet er planologisch-ruimtelijk onderzoek worden uitgevoerd.

Daarnaast worden de benodigde investeringen en de haalbaarheid onderzocht. Er zullen gesprekken worden gevoerd met VvE's, corporaties en mogelijke ontwikkelaars om te verkennen op welke wijze er kan worden samengewerkt om de doelen uit de ontwikkelvisie te realiseren.

Plan-MER

Het Gebiedsprogramma zal kaderstellend zijn voor de goedkeuring en/of uitvoering van planologisch-ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van de Omgevingswet is het daarom verplicht om een plan-milieueffectrapportage (plan-MER) te doorlopen. Op basis van de plan-MER kan concretisering plaatsvinden van het aantal toe te voegen woningen en voorzieningen. De doorlooptijd van een plan-MER bedraagt ca. 9 maanden.

Planning

Het opstellen van een gebiedsprogramma zal ca. anderhalf jaar in beslag nemen. Dit wordt onder andere bepaald door de tijd die het kost om een plan-MER op te stellen en te laten beoordelen door de provincie. Naar verwachting zal het gebiedsprogramma Mariahoeve eind 2026 worden voorgelegd aan de raad.