



#### 4. Samenhang van de fysieke, maatschappelijke en economische processen.

##### 4.1. Samenvatting van de inventarisatie en analyse.

###### 4.1.1. De ruimtelijke aspecten kunnen als volgt samengevat worden:

1. De hoogteverschillen getuigen van het vroegere duinlandschap; de wegen hebben een gebogen tracé.
2. Het woongebied is omgeven door parken.
3. De begroeiing van bomen, struiken en heesters in de tuinen, in mindere mate langs de wegen, geeft het geheel een groen karakter; kenmerkend voor de overgang tuin-weg is een heg met een hek.
4. Over het algemeen komen grote villa's voor op relatief grote percelen. De panden verkeren in goede staat en zijn gedifferentieerd qua stijl, vormgeving, massa en kleur.
5. Het gebogen tracé van de wegen, de begroeiing en de villa's samen kenmerken het gebied als een exclusief en statig geheel.
6. Nieuwere flatgebouwen verschillen van de oudere bebouwing wat betreft schaal, stijl en dakvorm.
7. Voor en naast de panden met een kantoorfunctie zijn in enkele gevallen de voortuinen verhard en parkeerplaatsen aangelegd. Een tendens is merkbaar de karakteristieke hekken te verwijderen.
8. De Kanaalweg vertoont duidelijke verschillen met het eigenlijke Van Stolkpark. Hier is een meer stedelijk profiel aanwezig, met eenvormige aaneengesloten bebouwing.

###### 4.1.2. Samenvatting van de verkeersanalyse.

1. Met het oog op de intentie het wonen te intensiveren, dienen de verkeersafwikkeling en de profielen van de wegen herzien te worden.
2. De veiligheid op de Kanaalweg, Duinweg en de Van Stolkweg dient vergroot te worden; bij het kruispunt Kanaalweg-Duinweg is herprofilering gewenst.
3. In de nabijheid van kantoren en bij de aaneengesloten bebouwing aan de Kanaalweg zijn de parkeerplaatsen qua situering niet afgestemd op de behoefte.
4. Voor fietsers, voetgangers en ruiters dienen de verbindingen met de omgeving beveiligd en verbeterd te worden. Het gaat hierbij om het kruispunt Scheveningseweg-Kanaalweg en om een overgang over de Prof. B.M. Teldersweg. Het fietsverkeer is gebaat bij tweerichtingsverkeer op de Haringkade. Voor voetgangers is een uitbreiding van de oost-west verbindingen binnen de wijk gewenst; een brug over het Kanaal zal het contact met het Westbroekpark versterken.

#### 4.1.3. Samenvatting van de maatschappelijke processen.

1. De werkfunctie van het plangebied is aanzienlijk; er werken (1247) anderhalf maal zoveel mensen als er wonen (775). In het villagegebied zijn de kantoren, bedrijven en instellingen gevestigd, terwijl aan de Kanaalweg de detailhandel overheerst.
2. De winkels aan de Kanaalweg en de directe omgeving in het "Scheveningse", fungeren als een buurtwinkelcentrum, dat door de bewoners van het Van Stolkpark op hoge prijs wordt gesteld.
3. De gevestigde kantoren en bedrijven in het villagegebied worden door een groot deel van de nieuwe bewoners van het gebied als negatief ervaren.
4. Het aantal inwoners nam op lange termijn (1957-1975) sterk af, terwijl op zeer korte termijn (vanaf 1974) een lichte stijging te bespeuren viel.
5. Ondanks voortdurende wijzigingen in de woningvoorraad door afbraak, nieuwbouw en bestemmingsverandering, is het aantal woningen vrijwel konstant gebleven.
6. De teruggang van het aantal inwoners van het Van Stolkpark is niet te verklaren uit een afname van het woningbestand, maar uit een verlaging van de woningbezetting.
7. Het percentage bejaarden is vrij hoog, maar niettemin vindt na 1973 een verjonging van de bevolking plaats.
8. Het Van Stolkpark wordt als een zeer aantrekkelijk woongebied ervaren. Zowel de kwaliteit van de woning als van de woonomgeving hebben een positieve invloed op de waardering van het wonen. Veel nieuwe bewoners hebben bewust gekozen voor het wonen in het Van Stolkpark. De verhuisfrequentie binnen het plangebied is gering.

#### 4.1.4. Samenvatting van de analyse van de prijsontwikkeling van de panden.

1. Er treden duidelijke wijzigingen (trend-ombuigingen) op in de prijsstijgingen:
  - voor woningen een lagere groei na 1962 dan er voor;
  - voor appartementen een lagere groei na 1958 dan er voor;
  - voor kantoren een uitzonderlijk grote tussentijdse prijsstijging tussen 1961 en 1965.
2. Over de gehele periode (1950-1974) bezien, is de prijsstijging van appartementen beduidend lager dan van de overige overdrachten (woningen en kantoren).
3. De prijs per m<sup>2</sup> is voor appartementen in 1950 aanzienlijk hoger dan voor de overige overdrachten. In 1975 eindigen de drie soorten overdrachten op hetzelfde prijsniveau.

#### 4.2. Konsequenties van de processen en hun samenhang.

Het oorspronkelijke karakter van het Van Stolkpark werd bepaald door het wonen in een park in een voormalig duinlandschap. De werkfunctie is echter vanaf het begin aanwezig geweest en lag voornamelijk in de dienstverlenende sektor (klinieken, scholen e.d.).

Het is moeilijk aan te geven hoe de verschillende sociale, ruimtelijke en economische factoren met elkaar samenhangen in die zin, dat zij van het plangebied een karakteristieke woon-werkomgeving maken. In ieder geval is het duidelijk, dat de tijd in dit laatste een voornamelijk rol heeft gespeeld. De bebouwing en de begroeiing weerspiegelen het verleden. De resultaten van de vele individuele beslissingen, die bij de bouw van de woningen zijn genomen, zijn grotendeels van hun tegenstellingen ontdaan: de jaren hebben het totaal karakter van het gebied onderstreept. Het werken is tegelijkertijd vanwege z'n invloed op de fysieke omgeving, door omvang en verschijningsvorm, een steeds wezensvreemder element geworden.

In tegenstelling tot de wijk De Wittebrug wordt het werk karakter van het Van Stolkpark nog versterkt door het relatief hoge aantal grote panden, dat in de werkfunctie is betrokken, zoals de panden waarin het Centraal Planbureau, de Directie Verkeersveiligheid, het Lyceum, Sociaal Pedagogisch Centrum en Rijksinstituut voor de Drinkwatervoorziening zijn gehuisvest.

De verschillende processen en hun consequenties, die het gebied een woon-werk karakter hebben gegeven, vertonen een sterke samenhang.

De veranderde woonopvattingen waarin het kerngezin (oftewel twee-generatiegezin) centraal staat, de hoge onderhoudskosten en personeelskosten, scheppen problemen ten aanzien van het gebruik van de grote villa's. Dit uit zich in oplossingen, die volledig verschillend zijn van karakter. Enerzijds zoekt men naar een efficiënt gebruik van de vele kamers door deze te verhuren aan alleenstaanden en gezinnen of de villa op te splitsen in appartementen, anderzijds geeft men de villa gedeeltelijk of geheel een nieuwe bestemming. Dan wordt de praktijkruimte in de woning opgenomen (vrije beroepen, zoals arts, accountant, architect enz.), of het wonen wordt volledig uitgestoten: de villa wordt bijvoorbeeld een kantoorpand.

Kamerverhuur, pensioenbedrijf en splitsing in appartementen versterken de woonfunctie, waarbij de oorspronkelijke verschijningsvorm van de panden blijft gehandhaafd. Deze activiteiten laten zich daarom vrijwel probleemloos invoegen. Hetzelfde geldt ook voor de combinatie praktijkruimte/woonruimte.

Een volledige bestemmingsverandering echter manifesteert zich duidelijk in de fysieke omgeving door verhardingen ten behoeve van het parkeren, aan- en bijbouwsels, modernisering van de puien enz.

Op het hierboven geschetste proces van het onttrekken van panden aan de woonbestemming ten behoeve van kantoorvestiging, heeft het beleid een grote invloed gehad.

Het gemeentelijke beleid maakte het in 1958 via ontheffingen mogelijk kantoren te vestigen in voormalige woonhuizen. Deze maatregel liep parallel met de sterke toename van de werkgelegenheid aan het eind van de jaren vijftig (economisch proces). Daarmee gepaard ging een stijging van het gewenste aantal m<sup>2</sup> vloeroppervlak per werknemer. De vraag naar kantoorpanden nam dientengevolge toe.

Het aantal mogelijke bestemmingswijzigingen van voormalige woonpanden wordt uiteraard bepaald door de omvang van het aantal verkopen. Het is duidelijk dat het hoge percentage bejaarden en de veranderde woonwensen (sociale factoren), evenals de hoge onderhoudskosten (economische en fysieke factoren) invloed uitoefenden op het aantal verkopen. Bestemmingswijzigingen zijn zodoende mogelijk geweest, omdat een aantal sociale, economische en politieke voorwaarden daartoe aanwezig was.

#### 4.3. Motivering en realiseringkansen van een beleid, dat gericht is op stimulering van de woonfunctie.

In het voorgaande is een proces gekonstateerd van een overgang van de oorspronkelijke individuele woonbestemming naar een volledige werkbestemming van het pand. Als tussenstadium in dit proces treedt op het meervoudig wonen (kamerverhuur, pension) en de combinatie van wonen en werken (woning met praktijk).

Volledige bestemmingsverandering levert merendeels een aantasting van de oorspronkelijke verschijningsvorm op. Handhaving van de woonfunctie levert daarom de meeste waarborgen voor het handhaven van de oorspronkelijke verschijningsvorm van panden en de direkt daaraan grenzende buitenruimten.

Naast de tot nu toe gebruikelijke aanpassingen van de oorspronkelijke individuele bewoning (kamerverhuur, pensions), kan men hierbij denken aan splitsing van grote panden in appartementen (meervoudig gebruik van de panden door verschillende gezinnen met gescheiden vertrekken). Mogelijkheden bieden ook kollektieve woonvormen waarin één of meerdere vertrekken gemeenschappelijk worden gebruikt.

Het behoud van het karakter van de wijk is dus het meest gediend met bewoning van de panden. Dit past ook uitstekend in het Haagse beleid om de woonfunctie van de stad te intensiveren.

Het splitsen van grote villa's in meerdere appartementen levert aantrekkelijke woonmogelijkheden op. Enkele gerealiseerde voorbeelden illustreren de hoge kwaliteit van de ruime appartementen.

Voorwaarde voor een beleid, dat gericht is op het stimuleren van de woonfunctie van het Van Stolkpark is, dat dit beleid zo weinig mogelijk belemmeringen ondervindt en zo mogelijk door bepaalde ontwikkelingen wordt gesteund. Welnu, momenteel zijn er een aantal ontwikkelingen op fysiek, sociaal, economisch en politiek terrein aan te wijzen, die een stimulering van de woonfunctie in positieve zin zouden kunnen beïnvloeden. Genoemde ontwikkelingen doen zich voor zowel binnen het plangebied als daarbuiten.

Sociale ontwikkelingen uiteten zich onder andere in een herwaardering van het wonen in de grote stad. Het Van Stolkpark verbindt vanwege z'n specifieke kenmerken de voordelen van het wonen in de grote stad (dicht bij sociaal-kulturele voorzieningen, goede verbindingen e.d.), met die van het suburbane wonen. Bovendien komt het plangebied tegemoet aan de huidige tendens van het wonen in een romantische omgeving, waar de geschiedenis aan stijl en inrichting van de huizen valt af te lezen. Het is daardoor zeer attractief. Redenerend vanuit dit gegeven zijn er evenmin redenen aanwezig om eventuele opsplitsing in appartementen tegen te gaan; integendeel: deze speelt in op de behoefte die er blijkens diverse bouwplannen voor appartementen en flats, is, terwijl het karakter van het gebied behouden wordt.

Op grond van de redenering over het meest doelmatige gebruik van de gronden, zou er een tendens aanwezig kunnen zijn de gebruiks- en bestemmingsmogelijkheden uit te breiden in de richting van een nog sterkere kantoorvestiging. Het onderzoek naar de prijsontwikkeling in deze sektor wijst echter uit, dat er geen financieel-economische redenen zijn om in het bestemmingsplan kantoorvestigingen te stimuleren. Uit het onderzoek blijkt immers, dat bij de transactie waar de verkochte woning weer als woning gebruikt wordt, de prijsontwikkeling even gunstig is. De representativiteit van het wonen in een villapark drukt zich uit in een economische waardering. Men vertoeft immers in een rustige, door groen gekenmerkte, omgeving; men woont er "op stand".

Uit bovenstaande blijkt, dat er geen noemenswaardige belemmeringen zijn aan te wijzen, die stimulering van de woonfunctie teniet zouden kunnen doen. Een belangrijke voorwaarde voor het slagen van een beleid, dat gericht is op bevordering van de woonfunctie, is dat de motivatie van het beleidsvoornemen ter kennis wordt gebracht van aannemers, architecten en beleggers, die in het Van Stolkpark werkzaam zijn of zullen zijn.