In de Mix

Een verkenning naar toepassing van functiemixmaten voor vitale buurten

Colofon

Projectteam: Jos Gadet, Tanja Potezica, Petra Boegheim, Juliana Beekenkamp (stagiair) (Ruimte en Duurzaamheid)
Met dank aan Evelien van Batenburg (Ruimte en Duurzaamheid, team Stad) Ir. Klaas Bindert de Haan (Ruimte en Duurzaamheid, team Beeld en Data); Dr. Harry Smeets (Onderzoek, Informatie en Statistiek).

Inhoud

Samenvatting

Al langer wordt er bij het cluster Economie en Ruimte gezocht naar maten voor functiemix die hanteerbaar zijn in het stedelijk planningsproces voor ontwikkelaars en ontwerpers. In het project "Functiemix", een onderdeel van Buurten in de spotlights (een uitwerking van de Omgevingsvisie 2050: Een menselijke metropool waarin de ambitie wordt uitgesproken 'vitale buurten' te ontwikkelen) is een eerste en verkennende poging gedaan om hanteerbare maten af te leiden uit een combinatie van kwantitatieve analyse en kwalitatieve 'schouwen'. Dit levert de volgende kwantitatieve ruimtelijk-economische condities voor een vitale buurt op:

(1) de verhouding tussen inwoners en werkenden in een vitale buurt ligt tussen 0,5 – 2,5;

(2) in een vitale buurt ligt het percentage 'BVO-niet wonen' tussen 35 – 65.

Deze cijfers staan niet op zichzelf. Daarvoor is functiemenging een te ingewikkeld en dynamisch proces. Ook de relatieve ligging van een buurt, de dynamiek in een buurt, de verhouding in het soort voorzieningen in een buurt en andere ruimtelijk-economische condities zijn van invloed. Bij deze kwalitatieve duiding kan het instrument 'schouwen' heel behulpzaam zijn. Door de cijfers aan te vullen met kwalitatieve inzichten kunnen de cijfers wel als uitgangspunt worden genomen voor ontwikkeling en ontwerp.

1 Inleiding

In de Omgevingsvisie Amsterdam Menselijke Metropool zijn functiemenging en nabijheid als belangrijke ruimtelijke ordeningsprincipes benoemd bij het realiseren van goede stadsbuurten en om de kenniseconomie te faciliteren. In 2017 is dit in Ruimte voor de Economie van Morgen ook benoemd. Dit beleidsproduct is een economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie Koers 2025 en agendeert het belang van werken in de stad en de ruimte die daarvoor nodig is. Daarbij gaat het specifiek over de ruimte voor kantoren en bedrijven die een belangrijk deel uitmaken van de gebiedsontwikkeling. Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen is niet alleen nodig om aan te sluiten bij de behoeften van de kenniseconomie. Ook voor het behoud van sociaaleconomische diversiteit met economische kansen voor iedereen, is functiemenging in stedelijke gebieden nodig (zie kaderteksten).

De kernvraag in deze explorative studie is hoe we functiemenging kunnen meten. Deze studie vergelijkt een aantal 'maten' voor functiemenging, en beoordeelt de bruikbaarheid ervan ten behoeve van de ontwikkeling van vitale buurten. De inzichten die dit onderzoek oplevert kunnen gebruikt worden in de gebiedsontwikkeling (transformatieopgaven, innovatiedistricten, productieve wijken) en leveren input voor het blijven monitoren van het 'goed' functioneren van buurt en stad.

Kenmerkend voor de stad is omvang, dichtheid en diversiteit.[1] Jane Jacobs vulde dit met haar eigen woorden in door te stellen dat waar veel, verschillende mensen om verschillende redenen op verschillende momenten aanwezig zijn, er dynamiek en interactie ontstaat die leiden tot Jacobs externaliteiten[2]: de nabijheid van voorzieningen, bedrijfsleven, arbeidsmarkt en bevolking van de grote stad is gunstig voor sociale en economische welvaart[3].

De stad die zich kenmerkt door functiescheiding is 'uit', de gemengde stad 'in'[4]. Dat is geen hype, maar een algemeen gedragen ruimtelijk sociaaleconomische diagnose van kenmerkende sociale en economische ontwikkelingen in de grote steden van vandaag de dag. Welbeschouwd is functiemenging een wezenskenmerk van de stad, dat onder druk kwam te staan tijdens het hoogtepunt van de industrialisatie (massaproductie) en de opkomst van de auto. Dat leidde vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw tot suburbanisatie en op functiescheiding gebaseerde stadsgeleding. Door de opkomst van de diensteneconomie en meer specifiek de kenniseconomie is het ruimtelijk-economisch zwaartepunt weer gekanteld richting steden, waar de mogelijkheden tot (noodzakelijke) interactie optimaal zijn. De eerdere ruimtelijke keuzes, maar ook de druk op de stad heeft ertoe geleid dat de fysieke en programmatische geleding van de stad qua functiemenging zeer verschillend is, met soms onevenwichtige gevolgen.
Functiemenging van wonen, werken en voorzieningen is niet alleen nodig om aan te sluiten bij de behoeften van de kenniseconomie. Ook voor het behoud van sociaaleconomische diversiteit met economische kansen voor iedereen, is functiemenging in nieuwe stedelijke gebieden nodig. De circulaire transitie vraagt daarnaast om meer bedrijvigheid in buurten.

2 Maten voor Functiemix

Het College van Rijksadviseurs geeft in zijn publicatie Guiding Principles Metro Mix aan aanzet hoe gemengde stedelijke milieus te ontwikkelen[5]. Daarin worden voor verschillende typen stedelijke milieus (Metropolitaan Wonen, Gemengd Zakendistrict en Innovatiedistrict) enkele verhoudingsmaten gegeven tussen wonen, werken en voorzieningen. Deze zijn eerder conceptueel van karakter dan empirisch onderbouwd. Toch leveren de inzichten van deze publicatie houvast bij de ontwikkeling van stedelijke wijken.

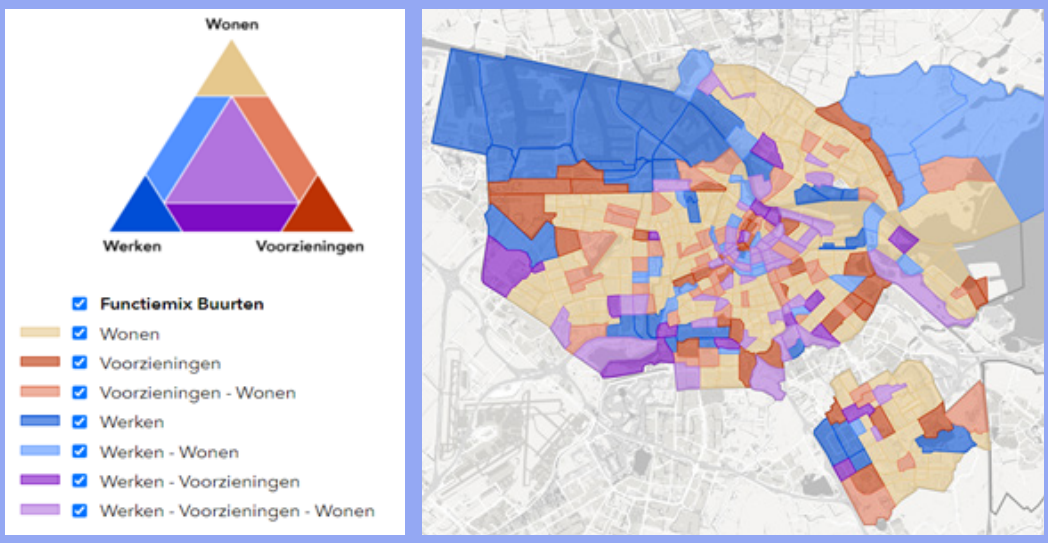
Een wat hardere maat voor functiemix wordt geconstrueerd op het symposium City Centre. Planning & Design dat in 1990 in Amsterdam gehouden werd. Hierop worden de binnensteden van Amsterdam, Brussel, Kopenhagen, Milaan, Frankfurt a/M, Hamburg en Munchen onder andere vergeleken op basis van de verhouding tussen het aantal bewoners en het aantal werkenden[6]. Die is in Amsterdam op dat moment 1,1, een nagenoeg evenwichtige balans tussen het aantal inwoners en werkenden in de binnenstad. In de overige vergeleken steden is die rato veel lager dan 1, met als uitschieter de Hamburgse binnenstad (0,1). Daar waren in de jaren '90 van de vorige eeuw tien keer zoveel werkenden als inwoners, wat een monofunctioneel, desolaat en dus onattractief binnenstadsmilieu opleverde. Amsterdam werd omschreven als de meest levendige binnenstad, die een aantrekkende werking had op een grote verscheidenheid aan mensen en te boek stond als economisch attractief[7].
Deze maat voorspelt de levendigheid 'op straat', de diversiteit van mensen op straat en de verscheidenheid aan motieven om op een bepaalde plek aanwezig te zijn. Nadeel van deze maat is dat ze niets zegt over het voorzieningenniveau.

De ambitie van een verhouding tussen aantal inwoners/aantal werkenden van 1 is als vuistregel gehanteerd in de reeks Trendrapport Binnenstad, die tussen 1990 en 2015 met grote regelmaat bij de gemeente Amsterdam verscheen.
Het Trendrapport Stad, erfopvolger van de reeks Trendrapport Binnenstad, brengt de dynamiek in de ruimtelijk-economische functiemenging in beeld. Statistieken vormen de basis van dit trendrapport maar waren niet altijd een behulpzame bron; de werkelijkheid op straat komt niet altijd overeen met de cijfers. In de slechts één keer verschenen Trendrapport Stad is eveneens die rato van 1 gehanteerd en werd een beweging van die 1 af (waarin buurten over verschillende jaren werden vergeleken) als zorgelijk omschreven, mede op basis van de schouwen[8]. Voorbeeld daarvan is het samenvloeien van functies ('blurring'). Daarom is er ook geschouwd.

Een maat die veel lijkt op de verhouding tussen aantal inwoners en aantal werkenden is de verhouding tussen aantal inwoners en het aantal werkplekken. Idealiter zouden deze cijfers gelijk moeten zijn. Toch is dat niet altijd het geval. Uiteenlopende cijfers duiden op een verschil in oppervlakte van de werkplekken. In Ruimte voor de Economie van Morgen is de oppervlakte van een werkplek vastgesteld op 30m2. In

het navolgende zal blijken dat gegeven deze definitie er toch meer (of minder) werkenden in een buurt aanwezig zijn dan op grond van het aantal werkplekken (op basis van BVO werken) verwacht zou worden.

Van geheel andere aard is de verhouding tussen de oppervlakten die worden aangewend voor wonen, werken & voorzieningen. Door een onderscheid te maken in bvo wonen en bvo niet-wonen kan ook iets gezegd worden over de levendigheid van een buurt. Daarbij aangetekend dat er ook weer een groot verschil is tussen het soort niet-wonen functies. Een buurt waarin dat niet-wonen vooral bestaat uit zorg of scholen heeft een ander karakter dan een buurt waarin niet-wonen voornamelijk detailhandel, horeca en dienstverlening betreft.
Tenslotte, een meer arbitraire benadering manier voor het aanduiden van functiemenging is de functiemix-kaart van de gemeente Amsterdam. Op deze kaart is in één oogopslag te zien wat de balans in drie soorten functies is in een buurt. Het gaat om wonen-werken-voorzieningen.



Bron: Ruimte & Duurzaamheid, afd. Beeld & Data

De Functiemix is gebaseerd op de Functiekaart (februari 2022). De functies in de Functiekaart zijn gecategoriseerd als Voorzieningen of Werken. De overige BAG-verblijfsobjecten die niet op de Functiekaart staan, zijn toegevoegd als Wonen. Per blokstraat zijn de gebruiksoppervlaktes per categorie bij elkaar opgeteld, waarna de percentages zijn berekend.
Als meer dan 70% van de gebruiksoppervlakte in een blokstraat bestaat uit Wonen, dan is dit op de kaart aangegeven in de Wonen-kleur. Hetzelfde geldt voor 70% Voorzieningen en 70% Werken. Voor een mix van twee functies geldt dat er minder dan 15% van de derde functie aanwezig is een blokstraat. Bijvoorbeeld: Wonen-Voorzieningen geldt als er voor geen van beide functies meer dan 70% is en er minder dan 15% Werken is.
Het restant is dan de mix van de 3 functies Wonen-Voorzieningen-Werken: geen van deze heeft meer dan 70% en ook niet minder dan 15%.

3 Onderzoeksmethode

In deze studie wordt gekeken naar wat de zeggingskracht van vier maten van functiemix is door een aantal Amsterdamse buurten te vergelijken. De buurten zijn gekozen op basis van spreiding over Amsterdam, onderscheid voor- en naoorlogs Amsterdam, hoge versus lage buurtwaardering, en de buurtindeling naar stedelijkheidsgraad in de Omgevingsvisie van Amsterdam[9].

Onderzoeksbuurten

- De Punt (Nieuw-West)
- G-buurt west (Zuidoost)
- Van der Pek buurt (Noord)
- Noord-west kwadrant Indische Buurt (Oost)
- RI Oost-terrein (sportheldenbuurt) (Oost)
- Scheldebuurt West (Zuid)
- Amstelkwartier Noord (Oost)
- De Omval (Oost)
- Spuistraat Noord (Centrum)
- Johannes Vermeerbuurt (Zuid)
- Zuidas Zuid (Zuid)

Op de hiernavolgende pagina's staan in fact sheets per buurt een aantal relevante cijfers en verhoudingen weergegeven die inzicht geven in de economische en ruimtelijke basisgegevens, maar ook de (relatieve) mate van menging. Bij de schouwen (zie kadertekst) is deze informatie behulpzaam om de zichtbare werkelijkheid te plaatsen en te duiden.

De vergelijking bestond uit een statistische analyse en een schouw in de gekozen buurten. Cijfers liegen niet, maar vertellen toch niet altijd de waarheid. Een deel van die waarheid zoeken we op door te gaan kijken hoe de weerslag van de cijfers er ter plaatse uit ziet.

Schouwen

Vergadering op locatie, met het materiaal 'in de hand'; een 'visit by experts', die beladen met kennis, op zoek gaan naar:

- condities
- potenties
- kansen

Kenmerken van een schouw

- géén excursie
- verschillende disciplines
- verschillende actoren
- in groepjes van max. 8 - 12 personen
- microscopische analyse, elke stoeptegel kan er toe doen
- integrale beoordeling van kansen en potenties door ter plekke 'uitonderhandelen'

Wat levert een schouw op?

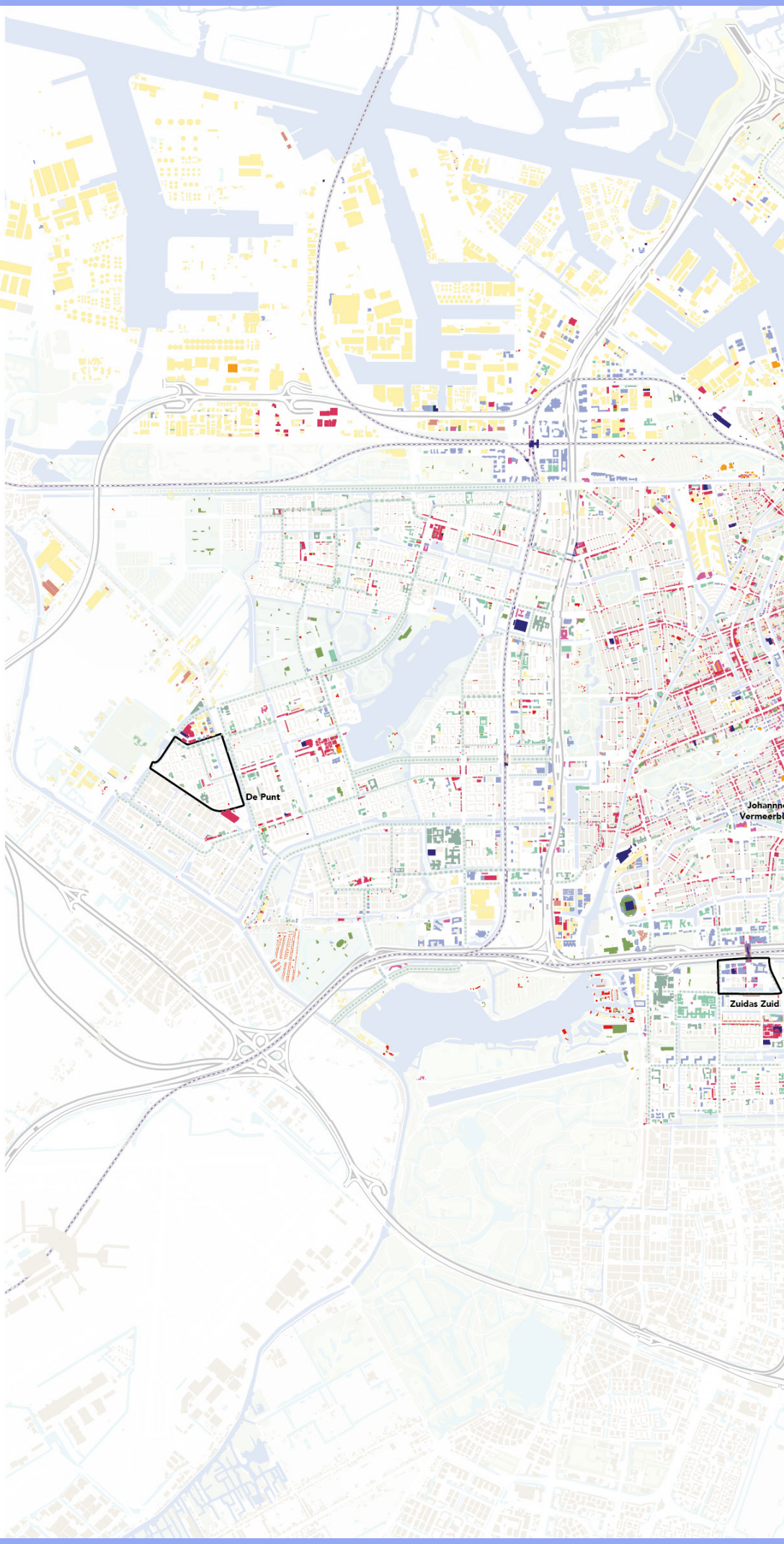
- snel resultaten
- verassende resultaten
- onvoorziene resultaten
- gebiedsontwikkeling op basis plaatseigen potenties
- geen sjablonen of stempelstedenbouw

Voor alle onderzochte buurten is een factsheet gemaakt met de diverse 'maten' van functiemix en andere kenmerken.

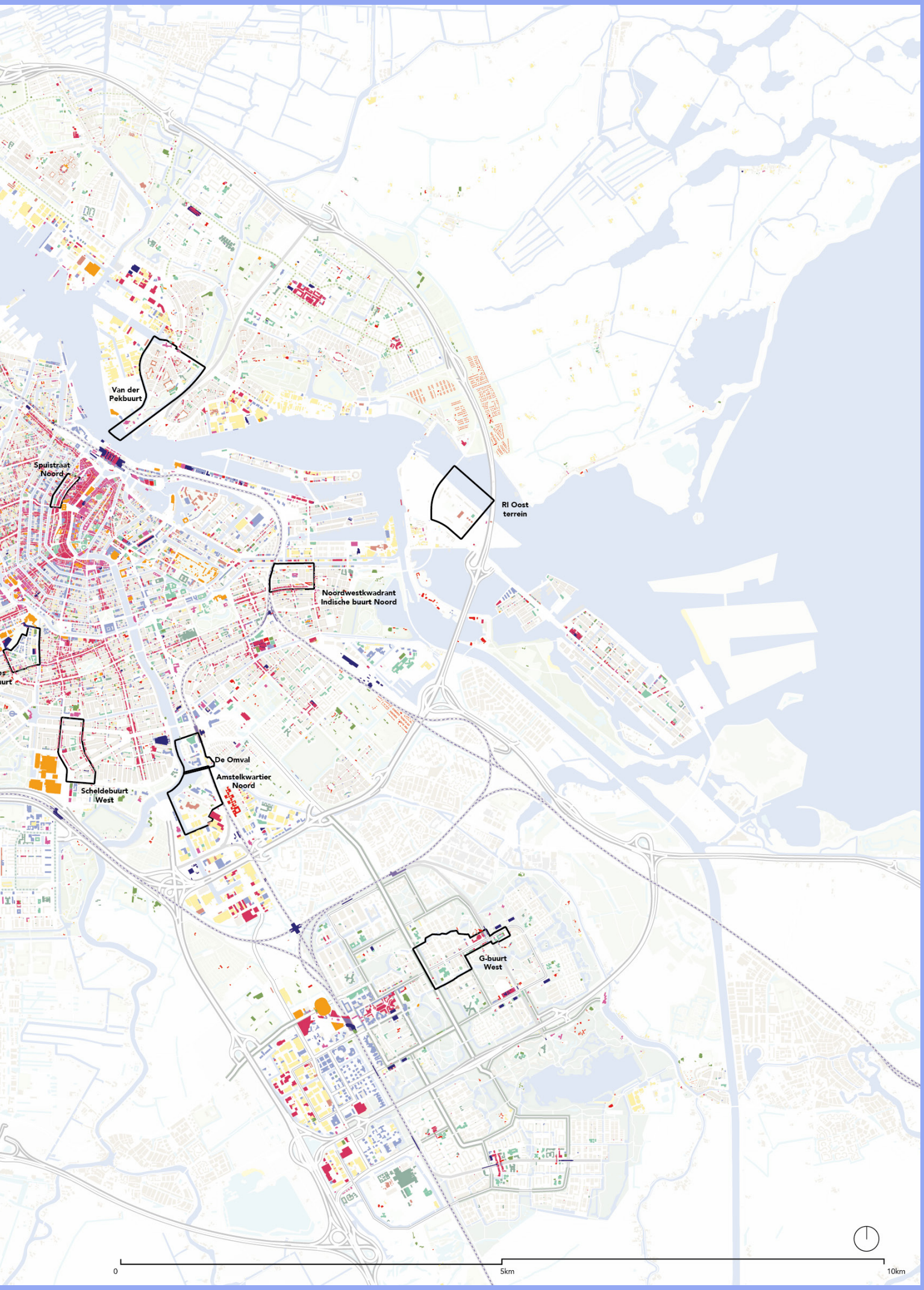
Hoewel de functiemixkaart een heel aardige eerste indruk geeft van een buurt, is deze bij dit onderzoek verder buiten beschouwing gelaten. De volgende maten zijn verder onderzocht op hun bruikbaarheid:

- Verhouding inwoners/werkenden
- Verhouding inwoners/werkplek
- Verhouding bvo wonen/niet wonen zijn verder onderzocht op hun bruikbaarheid.

Functiekaart



- "Activiteiten en Ontmoeting"
- "Bedrijven"
- "Detailhandel"
- "Horeca"
- "Kantoren"
- "Onderwijs"
- "Onduidelijk"
- "Openbaar vervoer"
- "Parkeren"
- "Religie"
- "Sport"
- "Uitgaan en Toerisme"
- "Zorg"


Van der Pekbuurt
Spuistraat Noord
RI Oost terrein
Noordwestkwadrant Indische buurt Noord
De Omval
Amstelkwartier Noord
Scheldebuurt West
G-buurt West
0
5km
10km

Van der Pekbuurt

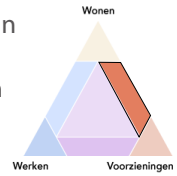
Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	88
2021	83

FSI 0,82

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart Wonen/Voorzieningen



Buurttevredenheid

2015	6,7
2021	7,2
Index	107

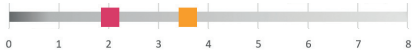
BVO totaal

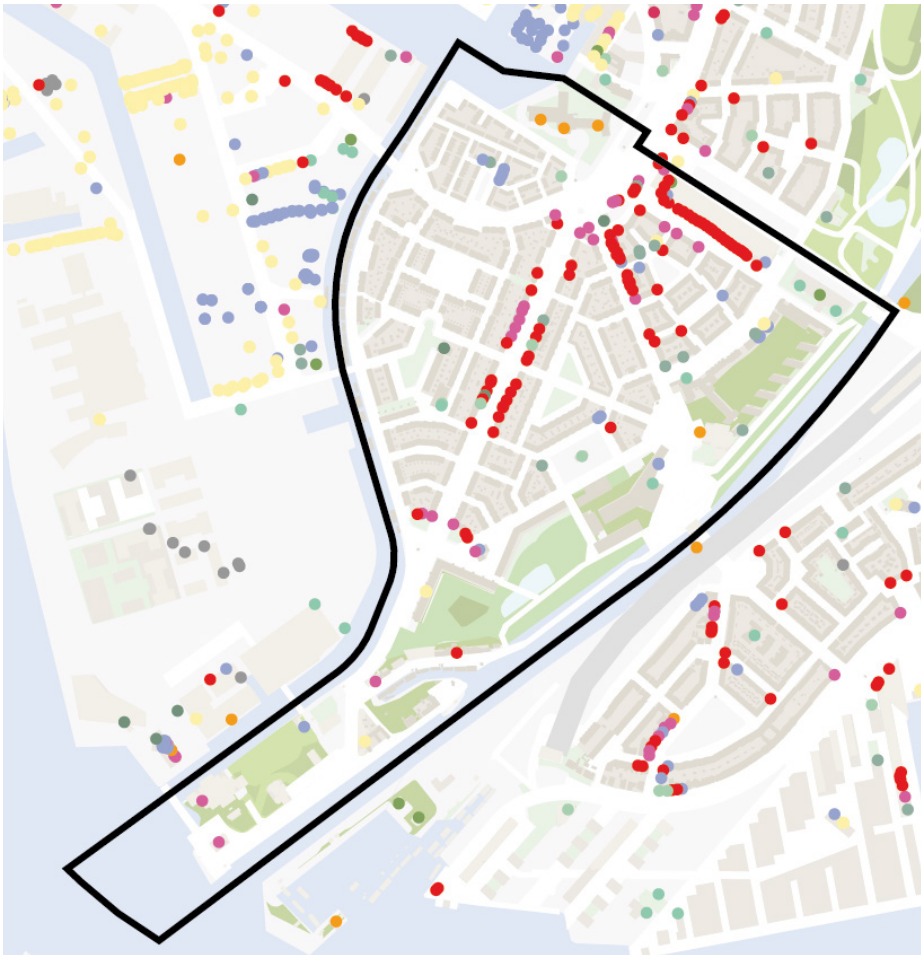
Niet-wonen	29%
Wonen	71%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 1,1

Verhouding inwoners/werkers

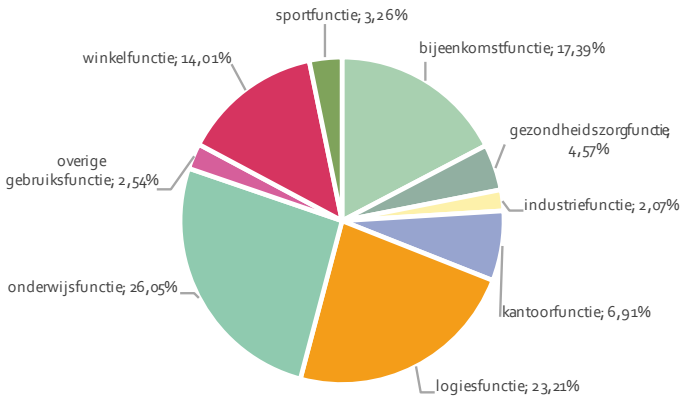
2015	3,6
2021	2





Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

RI Oost terrein

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	6
2021	142

FSI 0,83

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart
Wonen

Buurttevredenheid

2015	6,4
2021	7,4
Index	116

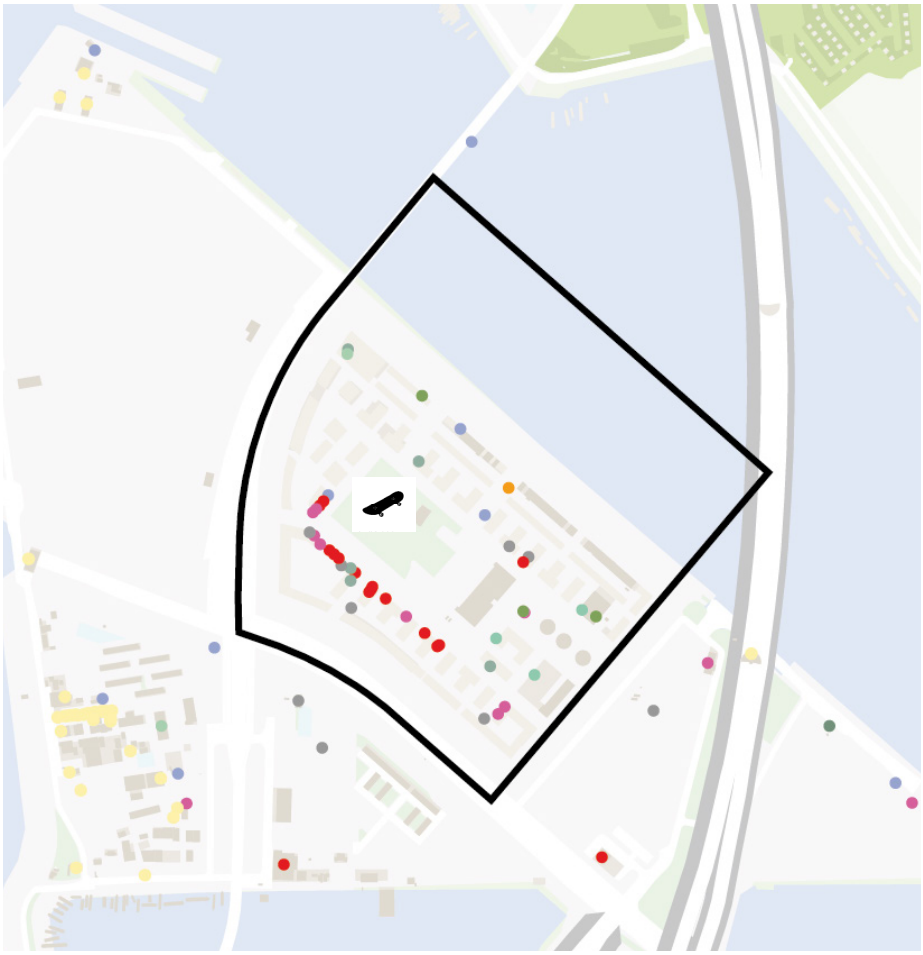
BVO totaal

Niet-wonen	24%
Wonen	76%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 2,1

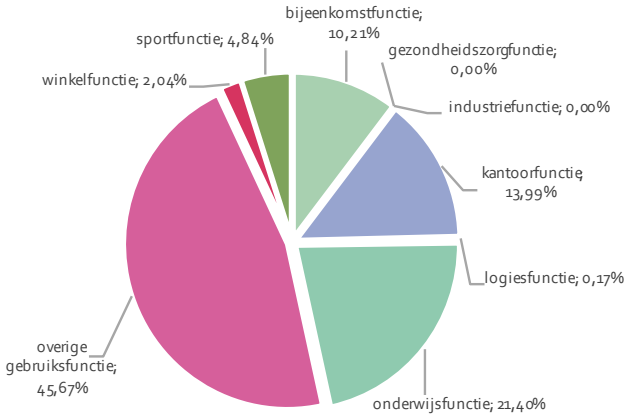
Verhouding inwoners/werkers

2015	1,2
2021	5



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"
Skate Park



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Noordwestkwadrant Indische buurt Noord

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	231
2021	224

FSI 1,14

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

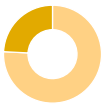
Type buurt op basis van Functiemixkaart
Wonen

Buurttevredenheid

2015	7,2
2021	8,1
Index	113

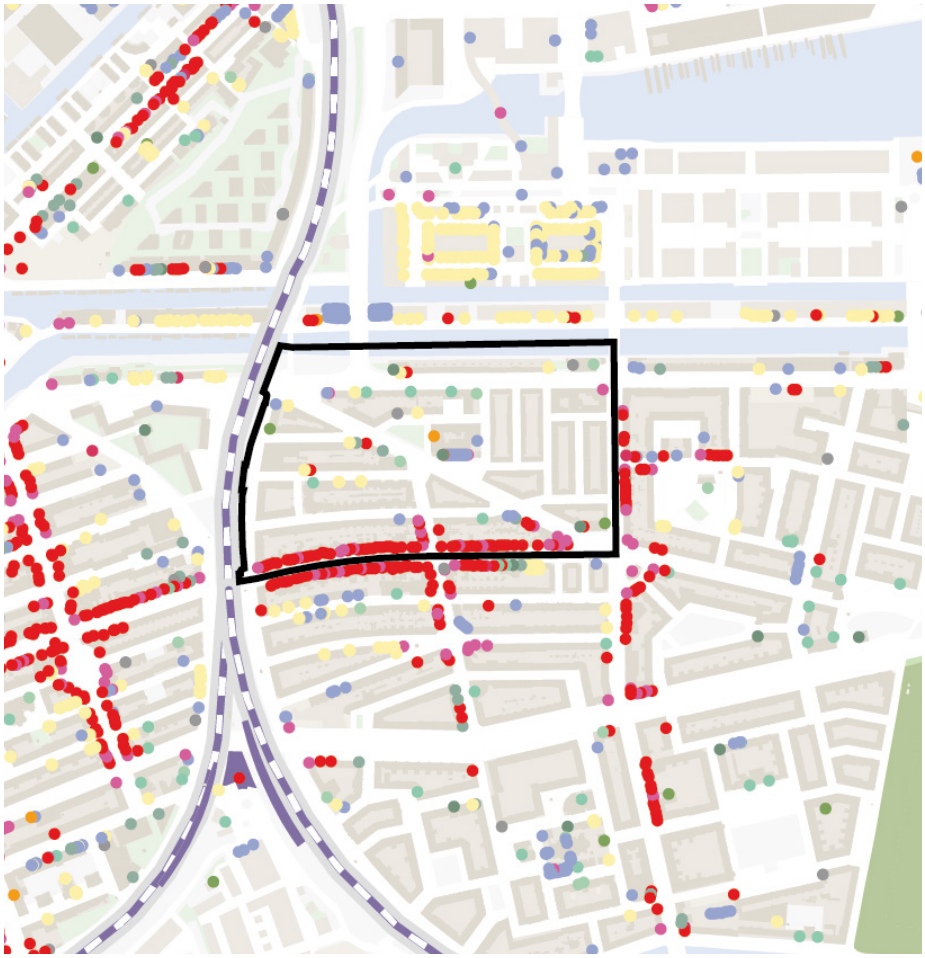
BVO totaal

Niet-wonen	24%
Wonen	76%



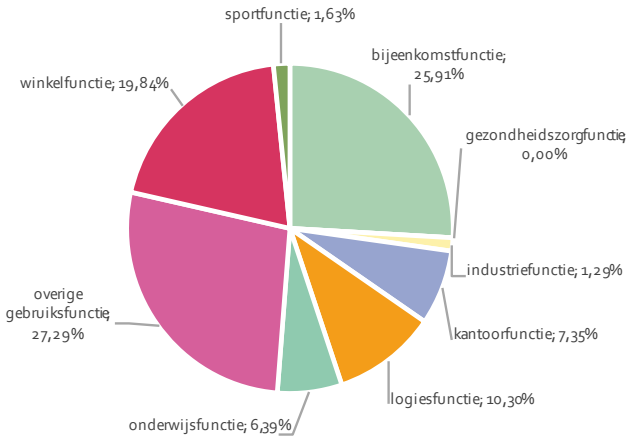
Verhouding inwoners/werkplek
2021 2,4

Verhouding inwoners/werkers
2015 3
2021 2,5



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

G-buurt West

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	86
2021	74

FSI 0,49

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart
Wonen

Buurttevredenheid

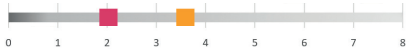
2015	7,5
2021	6,6
Index	88

BVO totaal

Niet-wonen	31%
Wonen	69%

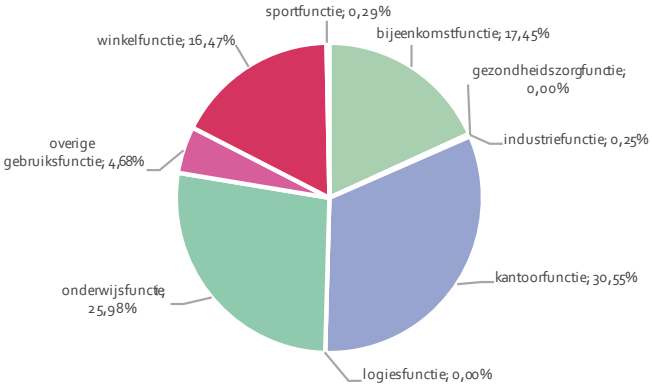
Verhouding inwoners/werkplek
2021 1,4

Verhouding inwoners/werkers
2015 7,4
2021 5,8



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Amstelkwartier Noord

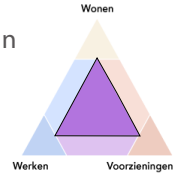
Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	85
2021	23

FSI 0,75

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart Werken/Wonen/Voorzieningen



Buurttevredenheid

2015	7,1
2021	7,8
Index	110

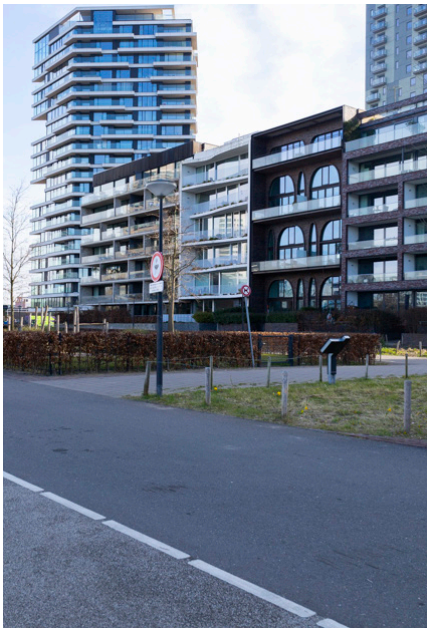
BVO totaal

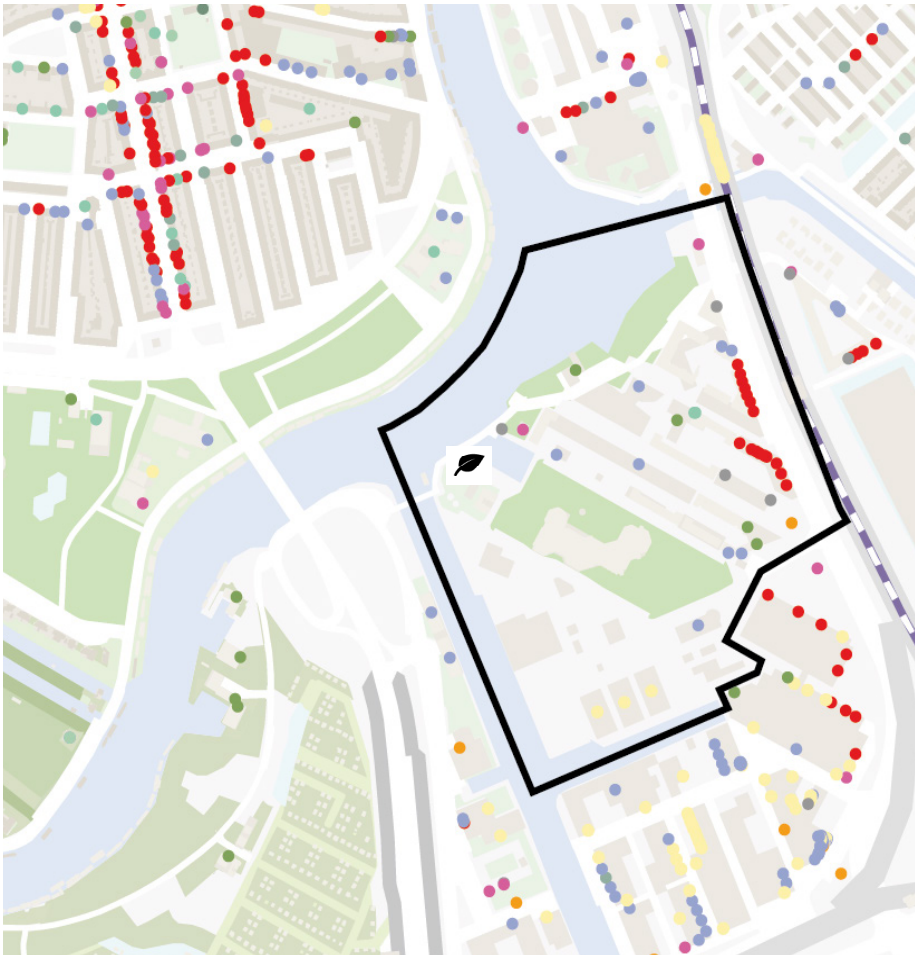
Niet-wonen	44%
Wonen	56%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 0,8

Verhouding inwoners/werkers

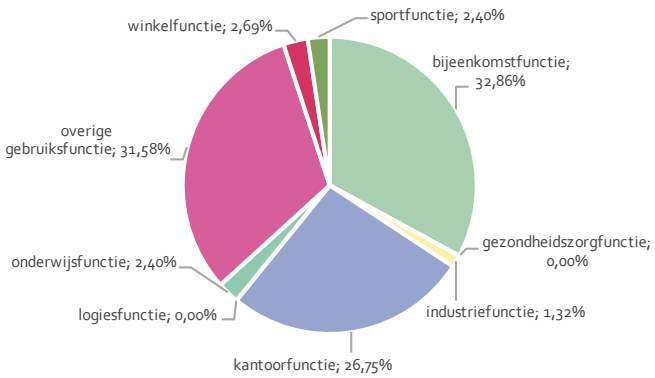
2015	0,4
2021	1





Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"
Park Somerlust



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

De Omval

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	63
2021	64

FSI 2,49

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart
Werken/Voorzieningen

Buurttevredenheid

2015	7,4
2021	7,4
Index	100

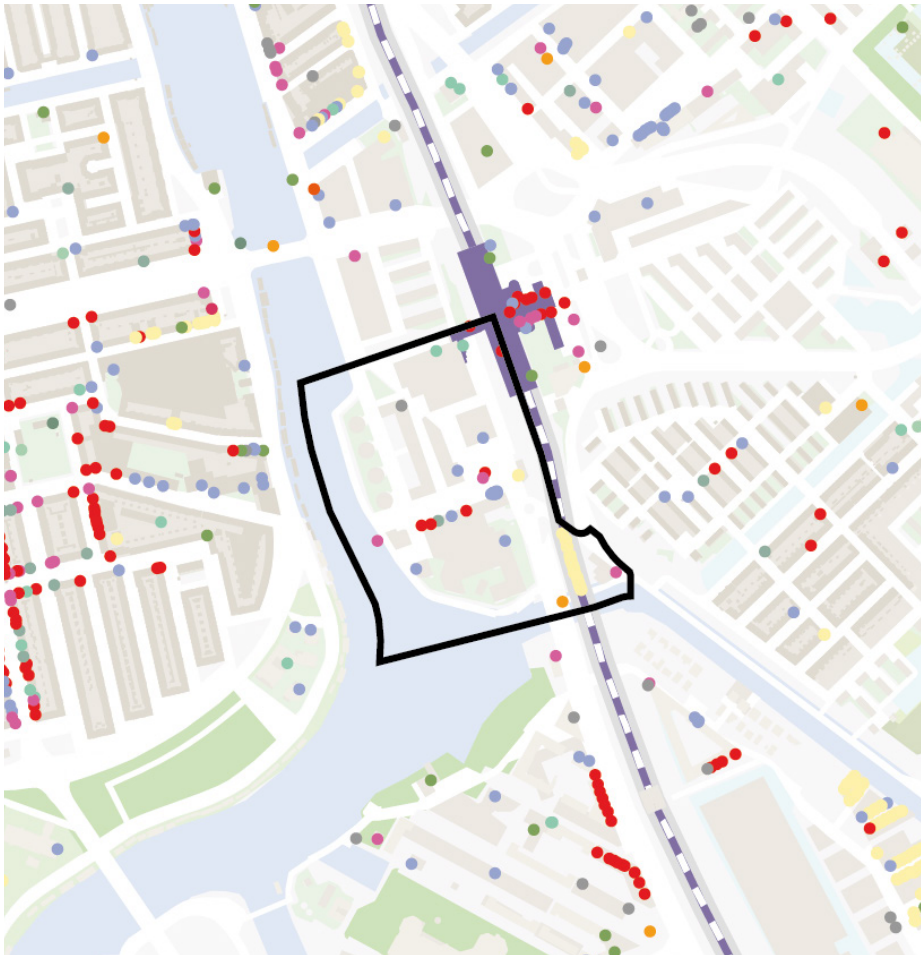
BVO totaal

Niet-wonen	86%
Wonen	14%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 0,1

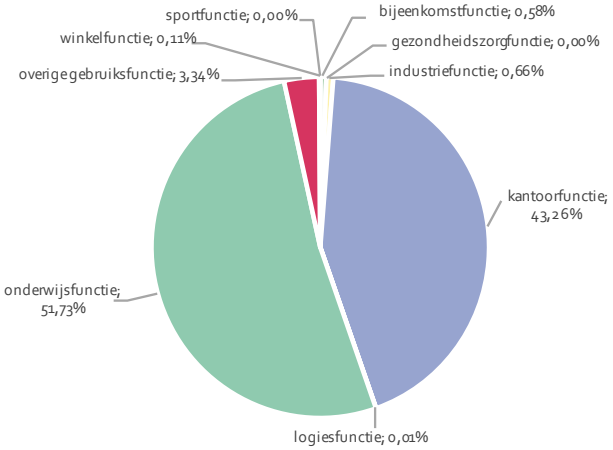
Verhouding inwoners/werkers

2015	0,1
2021	0,1



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Scheldebuurt West

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	174
2021	168

FSI 0,97

Type buurt op basis van OVA
Gemengd

Type buurt op basis van Functiemixkaart
Wonen

Buurttevredenheid

2015	8,2
2021	8,3
Index	101

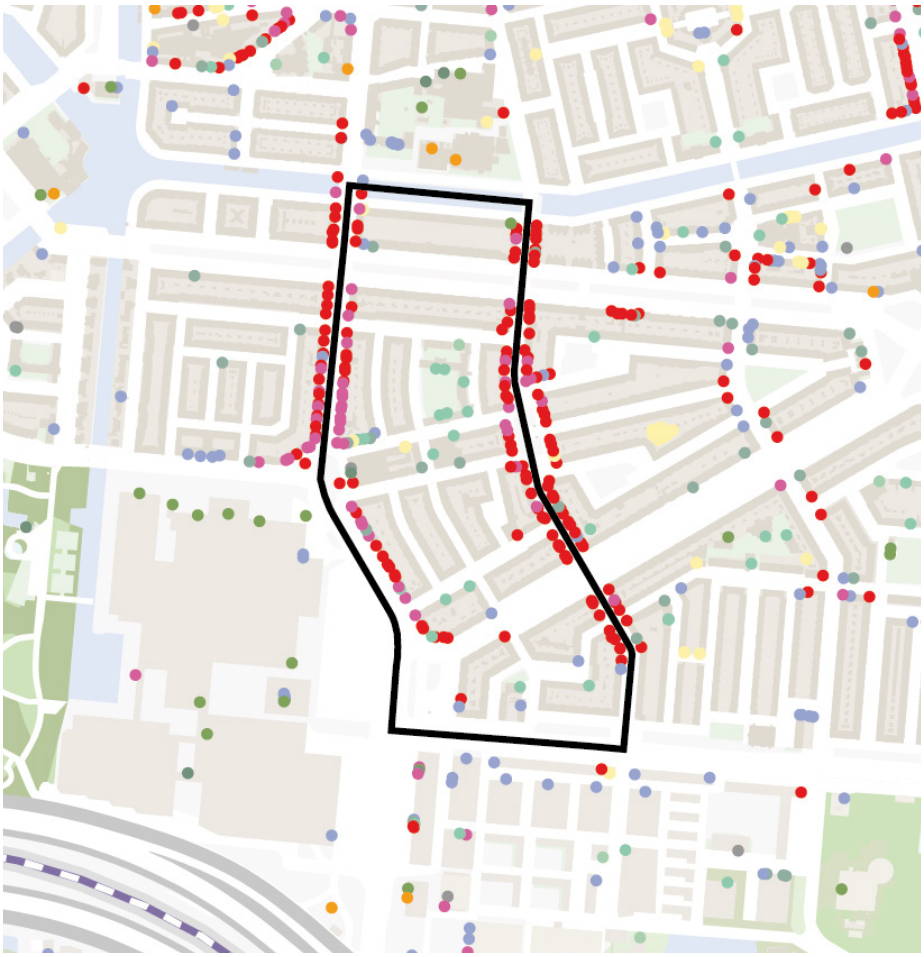
BVO totaal

Niet-wonen	24%
Wonen	76%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 2,2

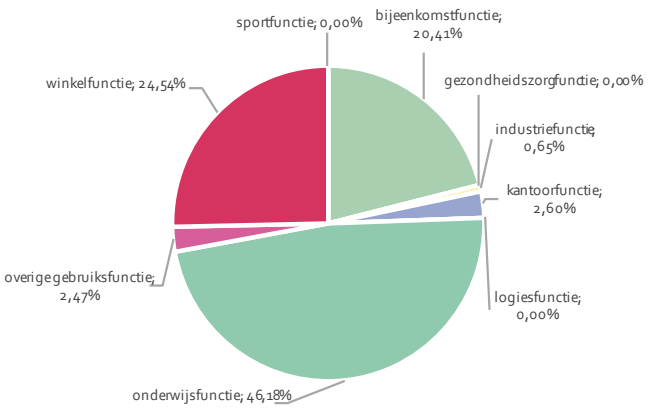
Verhouding inwoners/werkers

2015	2,8
2021	2,4



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Johannnes Vermeerbuurt

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	94
2021	94

FSI 1,91

Type buurt op basis van OVA
Centrumgebied

Type buurt op basis van Functiemixkaart Werken/Wonen/ Voorzieningen

Buurttevredenheid

2015	8,8
2021	8,6
Index	98

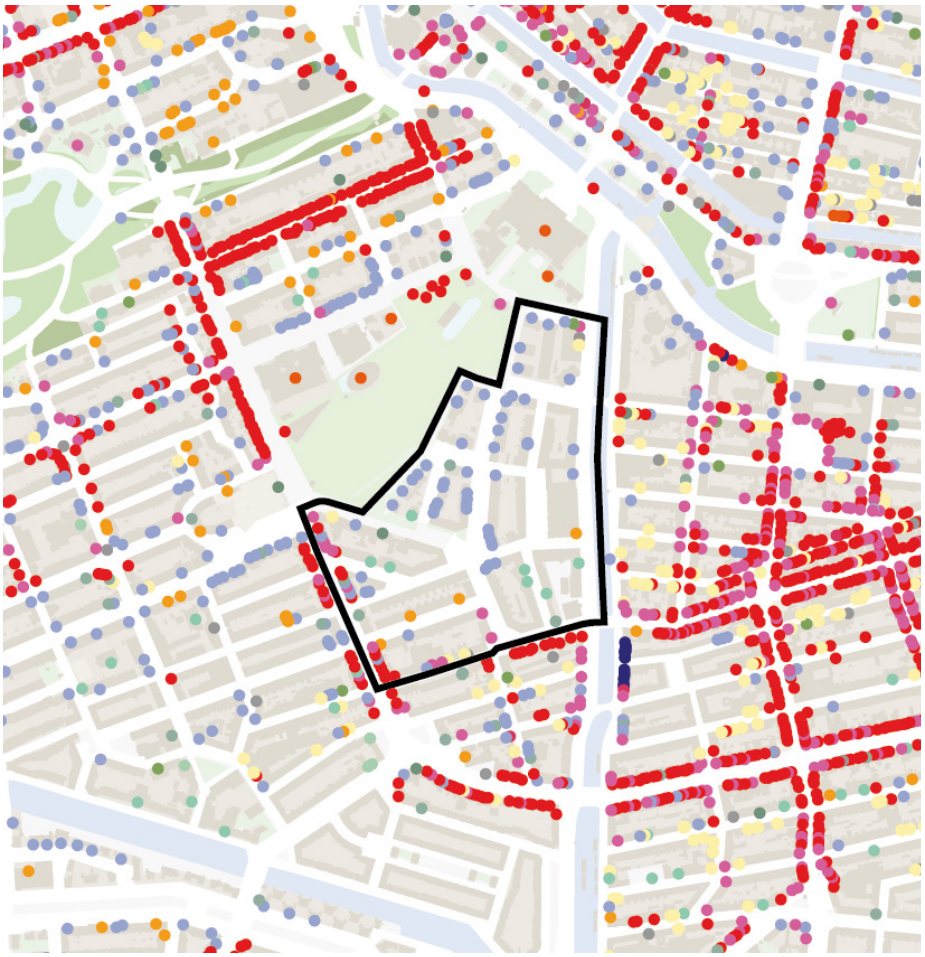
BVO totaal

Niet-wonen	63%
Wonen	37%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 0,2

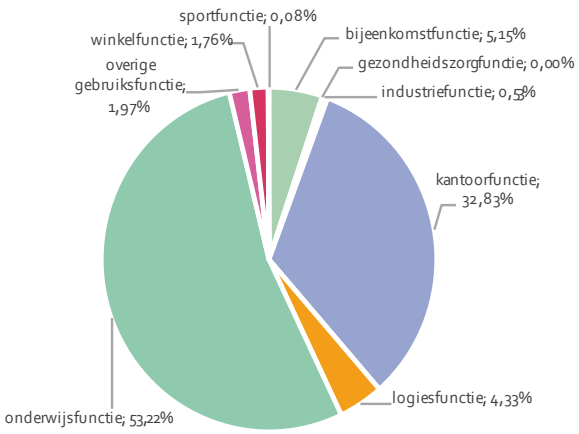
Verhouding inwoners/werkers

2015	0,8
2021	0,6



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Zuidas Zuid

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	4101
2021	11206

FSI 2,70

Type buurt op basis van OVA
Hoogstedelijk centrum

Type buurt op basis van Functiemixkaart
Werken

Buurttevredenheid

2015	7,5
2021	8,2
Index	109

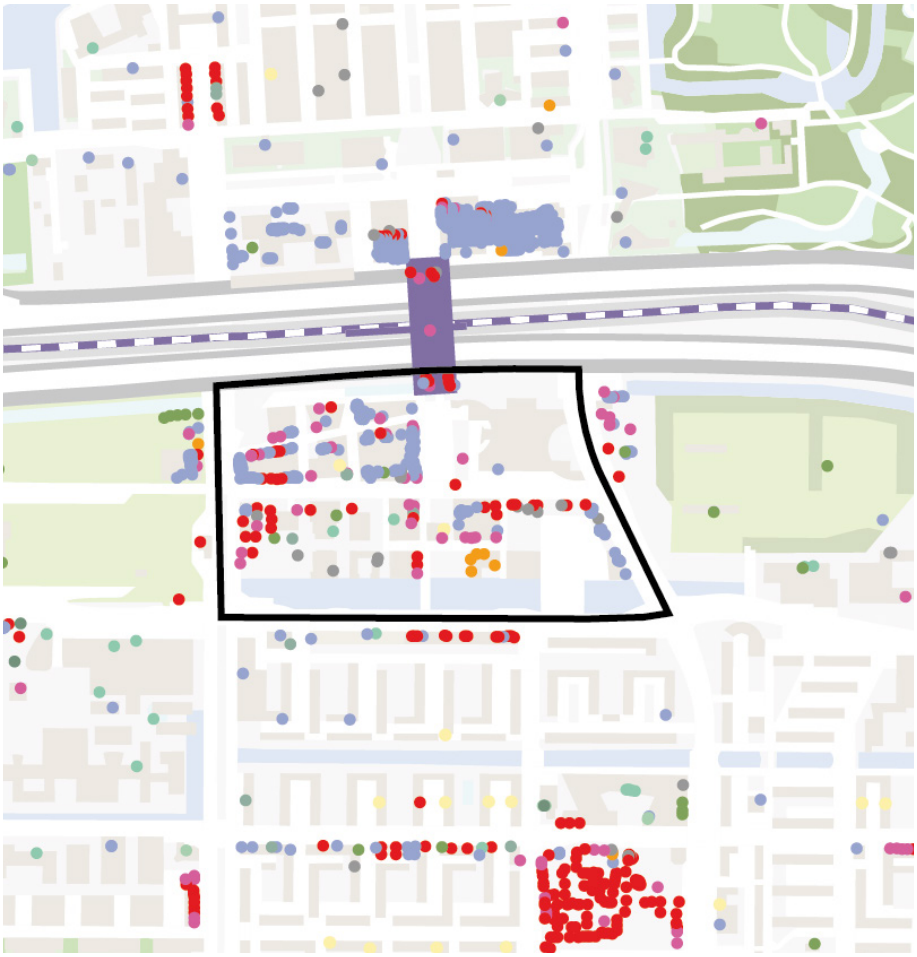
BVO totaal

Niet-wonen	74%
Wonen	26%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 0,2

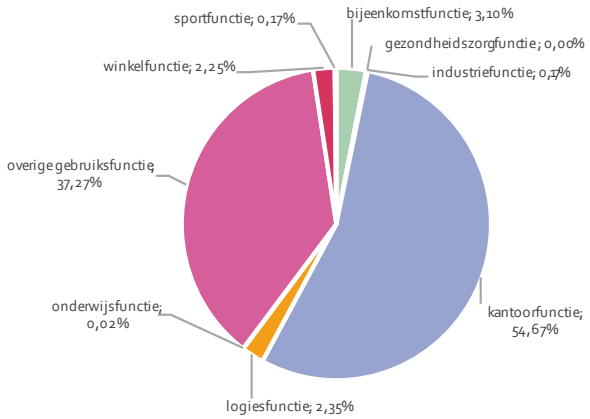
Verhouding inwoners/werkers

2015	0,1
2021	0,2



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

De Punt

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	112
2021	126

FSI 0,48

Type buurt op basis van OVA
Luw

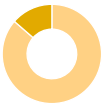
Type buurt op basis van Functiemixkaart
Wonen

Buurttevredenheid

2015	6,8
2021	6,1
Index	90

BVO totaal

Niet-wonen	14%
Wonen	86%

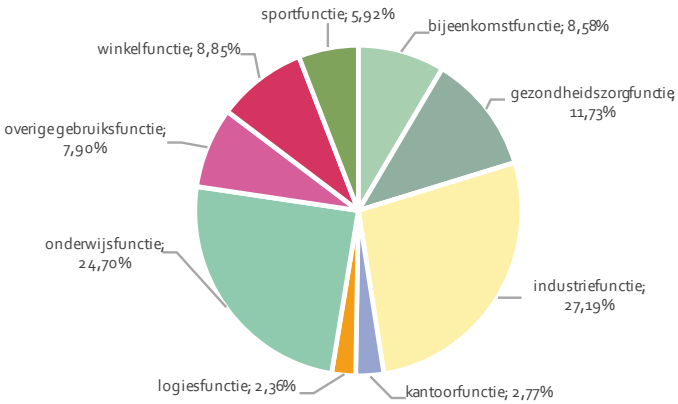


Verhouding inwoners/werkplek
2021 5,7

Verhouding inwoners/werkers
2015 7,3
2021 5,7

Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

Spuistraat Noord

Bevolkingsdichtheid (ha)

2015	138
2021	142

FSI 2,33

Type buurt op basis van OVA
Centrumgebied

Type buurt op basis van
Functiemixkaart
Werken/Voorzieningen

Buurttevredenheid

2015	7,1
2021	7,3
Index	103

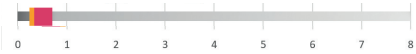
BVO totaal

Niet-wonen	71%
Wonen	29%

Verhouding inwoners/werkplek
2021 0,3

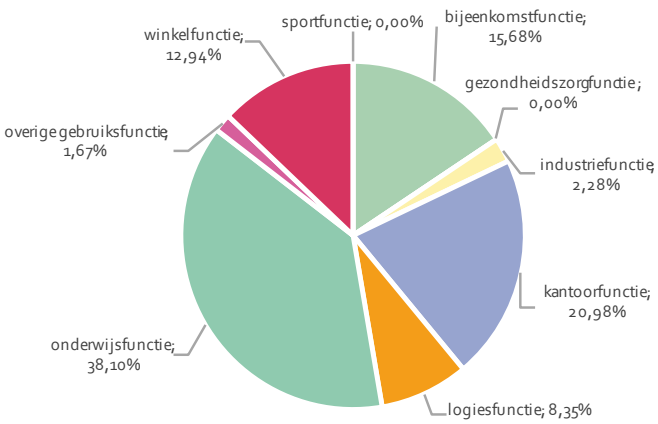
Verhouding inwoners/werkers

2015	0,4
2021	0,5



Functiekaart 2022

"Bedrijven"
"Detailhandel"
"Horeca"
"Kantoren"
"Onderwijs"
"Openbaar vervoer"
"Parkeren"
"Religie"
"Sport"
"Uitgaan en Toerisme"
"Zorg"



% niet-wonen gebruiksdoel 2021

bijeenkomstfunctie
kantoorfunctie
overige gebruiksfunctie
gezondheidszorgfunctie
logiesfunctie
winkelfunctie
industriefunctie
onderwijsfunctie
sportfunctie

4 Het onderzoek

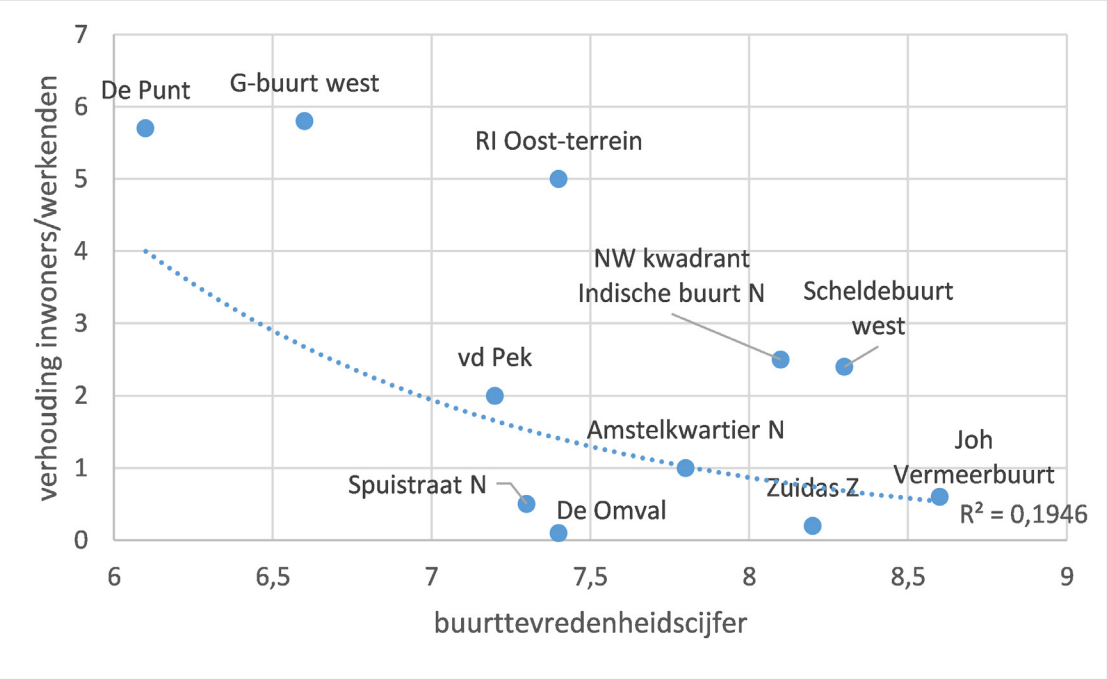
In de eerste plaats hebben we de verschillende buurten vergeleken op de verhouding inwoners/werkenden in relatie tot buurttevredenheid. Het buurttevredenheidscijfer komt uit de monitor Wonen in Amsterdam, 2021 (OIS). Het betreft het rapportcijfer dat de ondervraagden geven voor hun buurt.
Voor de mate van buurttevredenheid is gekozen omdat je deze variabel kunt opvatten als een belangrijk onderdeel van het 'brede welvaartsbegrip'. De scores van de verschillende buurten op de variabele buurttevredenheid is in de volgende tabel weergegeven.

Buurten naar buurttevredenheid (2021)

De Punt	6,1
G-buurt west (Bijlmer Oost)	6,6
Van der Pek buurt (Volewijck)	7,2
Spuistraat Noord	7,3 (2017)
RI Oost-terrein (Zeeburgereiland)	7,4 (2019)
De Omval	7,4
Amstelkwartier Noord	7,8 (2019)
Noord-west kwadrant Indische Buurt Noord	8,1
Zuidas Zuid	8,2
Scheldebuurt West (Scheldebuurt)	8,3
Johannes Vermeerbuurt	8,6

Het verband tussen buurtwaardering en de verhouding bewoners/ werkenden is in figuur 1 verbeeld.

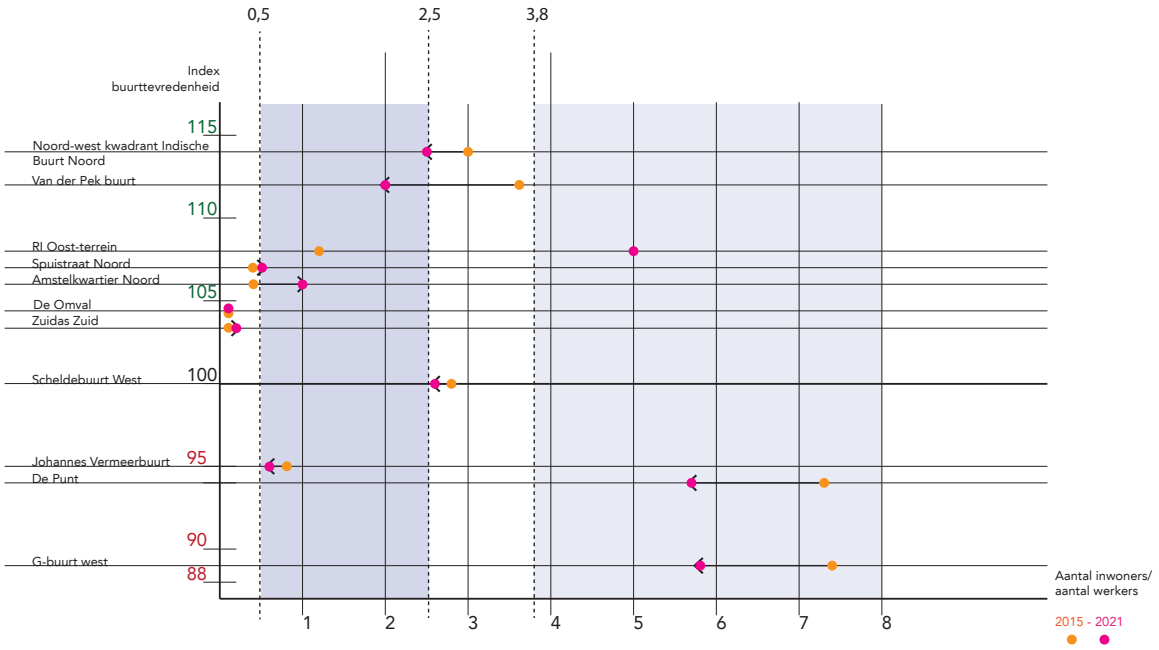
Er is een verband tussen buurtwaardering en de rato bewoners/ werkenden. Is het aantal inwoners veel hoger, dan is de buurtwaardering laag. Is het aantal werkenden veel hoger, dan is de buurtwaardering eveneens laag. Gezien de lage R2 waarde (verklarende variantie), zijn er veel andere variabelen van invloed op de buurtwaardering, maar de relatie tussen buurtwaardering en verhouding inwoners/werkenden blijft overeind bij een analyse op basis van alle buurten waarvoor het cijfer bekend was(n=326) in Amsterdam. Een conclusie is dat de verhouding bewoners/werkenden tussen de 0,5 – 2,5 een positief effect op buurtwaardering heeft.
Twee uitzonderingen vallen op. De eerste is de Zuidas. Deze kent met een lage rato (0,2) toch een hoge buurtwaardering. Dat hangt er wellicht mee samen dat de Zuidas een nieuw deel van de stad is, voornamelijk bewoond door hoge inkomensgroepen die huizen in prestigieuze gebouwen, goed verbonden met de centrale delen



van de stad. Bovendien is de eerste generatie bewoners van een nieuw opgeleverd gebied bijna per definitie zeer tevreden over de nieuwe woonplek[10]. Deze constatering is overigens een eerste aanwijzing daarvoor om buurten niet als absoluut begrensde ruimtelijke entiteiten te zien, maar als relatieve. In dit geval bepalen nabijheid en/of uitstekende verbindingen met een aantrekkelijke voorzieningenmix elders voor een deel het buurtwaarderingscijfer. Ook is het interessant om dan te kijken naar de dynamiek van deze buurt. Waar 'beweegt' deze zich heen (zie volgende paragraaf)?
De tweede uitzondering is de Van der Pekbuurt. Deze heeft een relatief lage buurtwaardering (buurtwaardering in Amsterdam ligt tussen de 6,1 (De Punt) en 8,9 (Nieuwendammerdijk e.o.) maar een relatief gunstige verhouding bewoners/werkenden. De verklaring hiervoor kan ook worden gezocht bij de dynamiek in deze buurt (zie volgende paragraaf).

Veranderingen in de tijd (dynamiek)

Hoe hangt de buurttevredenheid samen met verschuiving in de mate van functiemenging? Laten we de verandering in buurttevredenheid tussen 2015 en 2021 in verband brengen met de verandering in verhouding aantal inwoners en aantal werkenden. Interessant is dat in gebieden die in 2015 buiten de marge 0,5-2,5 liggen, en waar die verhoudingen in de richting van die marge bewegen of er in 2021 binnen vallen, de buurttevredenheid toeneemt. Buurten die zich van deze marge af bewegen, vertonen een daling in tevredenheid.
Aan de opmerkingen over de Zuidas in de vorige paragraaf kan een derde worden toegevoegd: het naar de 0,5 toekruipen van de rato (van 0,1 in 2015 naar 0,2 in 2021 heeft een positief effect op de buurtwaardering (zie figuur 2).
Voor de Van der Pekbuurt geldt dat het 'toe kruipen' naar een rato



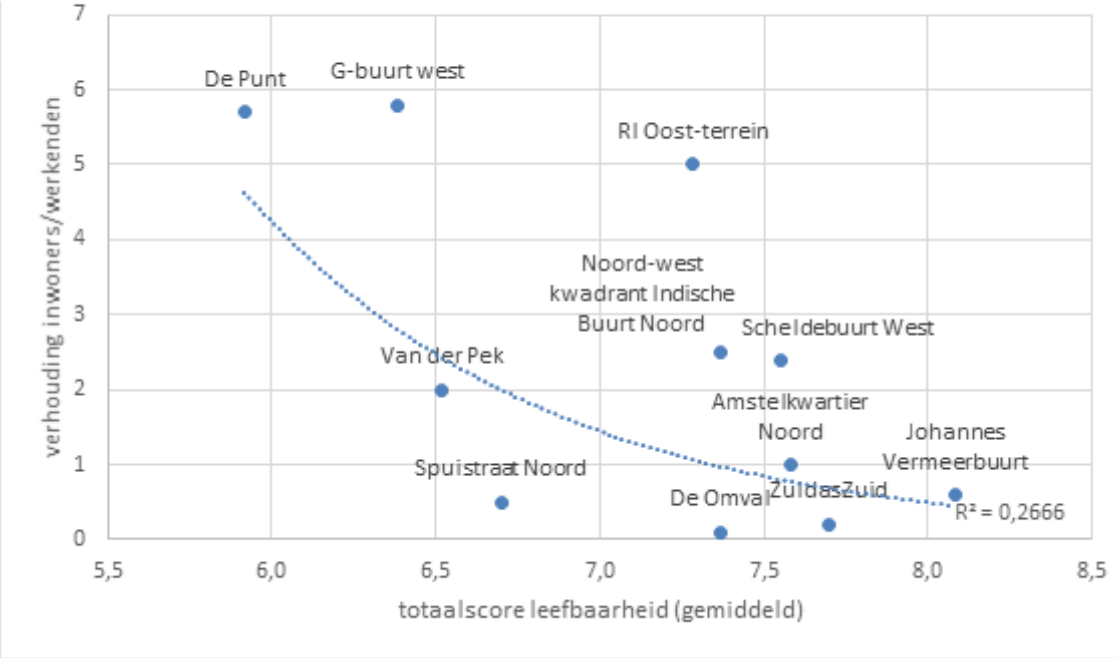
Figuur 2: Relatie index buurttevredenheid en verhouding inwoners/aantal werkers in de tijd

van 1 (van 3,6 in 2015 naar 2 in 2021), een stijgend effect heeft op de buurtwaardering (van een 6,7 in 2015 naar 7,2 in 2021). Deze duiding van de uitzonderingen houden de eerdere constatering dat de verhouding bewoners/werkenden tussen de 0,6 – 2,5 een voorspeller is voor een gunstige buurtwaardering door bewoners, overeind. Zie figuur 2.

Er is echter één uitzondering. Buurten die een verhouding van meer dan 3,8 hebben, ondervinden geen toename van de tevredenheid, hoewel zij dichter bij die verhouding komen te liggen. Dit kan te maken hebben met het feit dat de uitgangssituatie te ver van de marge af ligt.
Een uitzondering is het RI oost terrein. Hier zijn veel nieuwe woningen bijgekomen, waar eerder bijna niemand woonde. Dit leidde tot meer bewonersdichtheid maar ook een lager percentage niet-wonen. Toch schijnt het eerste een belangrijkere factor voor de tevredenheid te zijn. Ook hier speelt deels hetzelfde als bij Zuidas: de eerste generatie bewoners van een nieuw opgeleverde buurt zijn bijna per definitie zeer tevreden over de nieuwe woonplek.

Concurrerende validiteit

De interpretatie van het hiervoor geschetste verband wint aan kracht als we op zoek gaan naar 'concurrerende validiteit'. Wijzen andere variabelen in eenzelfde richting? We hebben gekeken naar een aantal variabelen die iets zeggen over de leefbaarheid. Het gaat, naast buurttevredenheid, om rapportcijfers voor 1. 's Avonds veilig voelen, 2. Overlast criminaliteit, 3. Omgang diverse groepen, 4. Overlast van andere personen en 5. Betrokkenheid van bewoners bij hun buurt. Deze hebben we gegroepeerd tot een 'totaalscore leefbaarheid'. Ook voor de totaalscore leefbaarheid is eenzelfde soort verband te zien (R= 0,27) (zie figuur 3).
De regressielijn vertoont eenzelfde beeld als die voor de



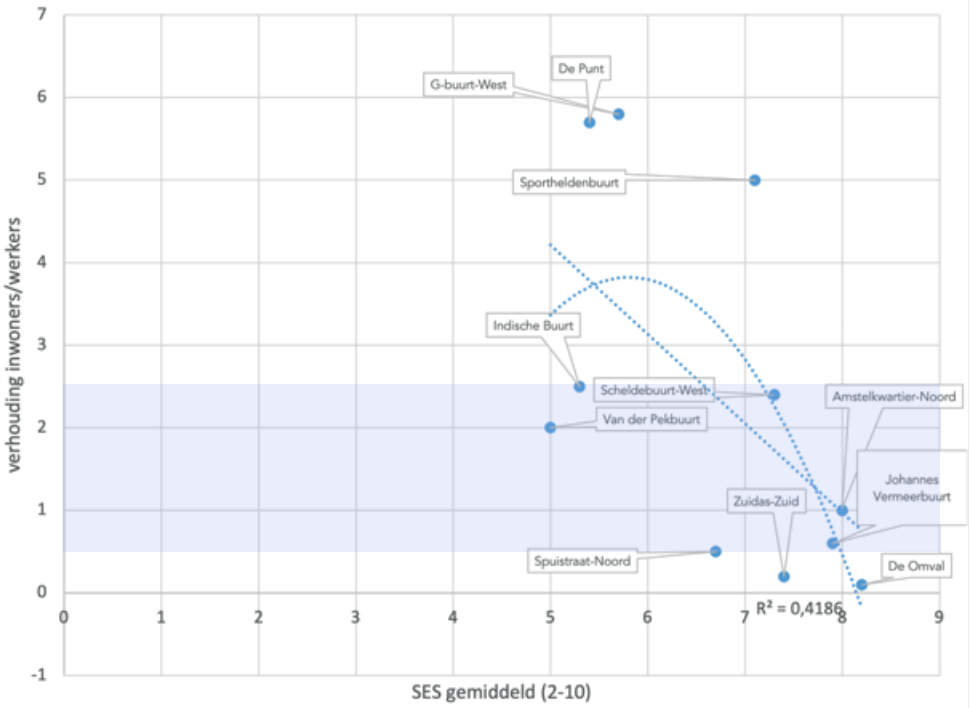
Figuur 3: Relatie verhouding inwoners/aantal werkenden tov leefbaarheid (gemiddeld cijfer)

relatie inwoners/werkenden en buurttevredenheid. Kortom, de verhouding inwoners/werkenden is voor een deel van invloed op het welbevinden van de bewoners in een buurt. Omdat de variabelen leefbaarheid sterk van elkaar afhankelijk zijn, is het sterker er één variabele uit te kiezen en die als voorspeller te gebruiken. Dat is dus de meer algemene indicator buurttevredenheid geworden.

Sociaaleconomisch welbevinden

Het is met het oog op economische vitaliteit ook belangrijk om te kijken naar de relatie tussen de verhouding inwoners/werkenden en sociaaleconomische variabelen. Gekozen is voor de gemiddelde scores op de sociaaleconomische variabele SES-score. De SES is een inschatting van iemands positie op de maatschappelijke ladder op basis van het inkomens- en opleidingsniveau. De resultaten zijn weergegeven in figuur 4. Naast het feit dat de verhouding inwoners/werkenden tussen 0,5 en 2,5 van invloed is op een hoge buurtwaardering, verklaart die verhouding deels ook de relatief hoge score op de sociaaleconomische status van de buurt.

Uit figuur 4 wordt duidelijk dat twee van de vier buurten met de laagste SES-scores (G-buurt en De Punt) ver buiten de marge 0,5 -2,5 vallen, de Indische Buurt er net buiten valt en de Van der Pekbuurt erbinnen. Voor die laatste twee buurten geldt echter dat de dynamiek gezorgd heeft voor een recent toekruipen naar of overschrijden van de bovengrens van de marge 0,5 – 2,5. De gemiddelde sociaaleconomische status van de buurtbewoners blijft daar vooralsnog bij achter, maar zal op termijn toenemen. Met andere woorden: gentrification is hier in volle gang. Zuidas en Omval hebben een hoge gemiddelde sociaaleconomische status, maar vallen buiten de benedengrens



Figuur 4

van de marge 0,5 – 2,5. Voor deze buurten is de nabijheid tot de urban fabric (centrumstedelijke buurten met hoge mate van functiemix) deels van invloed op de sociaaleconomische status.

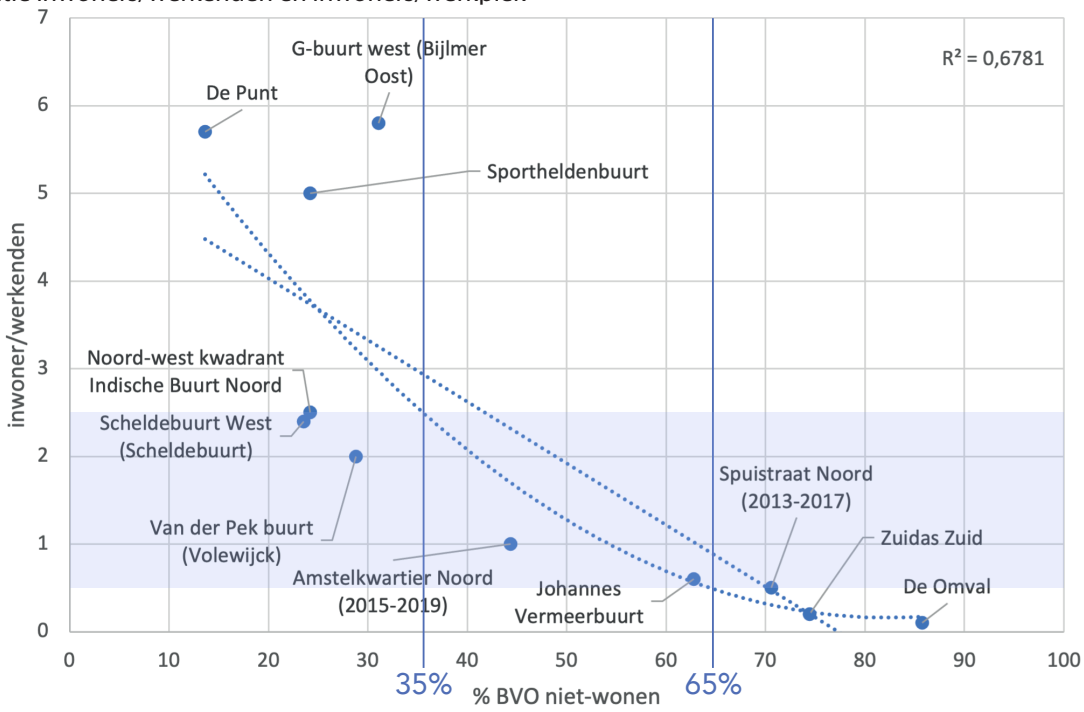
Verband tussen BVO en inwoners/werkenden

We zien eenzelfde soort verband tussen %BVO niet-wonen en verhouding inwoner/werkenden als geldt voor de buurtwaardering en sociaaleconomische status (zie figuur 5). Bij een verhouding tussen 0,5 en 2,5 loopt de regressielijn tussen 35 en 65% BVO niet-wonen. Dat zou betekenen dat voor een sociaaleconomisch vitale buurt 35-65% niet-wonen BVO een te verdedigen verhouding is.

In de Omgevingsvisie wordt voor een Hoogstedelijk Centrum 50-80%, Hoogstedelijke buurten 20-50%, Gemengde stadsbuurt 15-30%. Uitgaand van onze bevindingen stelt zich de vraag of deze percentages zouden moeten worden aangepast met een hogere ondergrens om meer sociaaleconomisch vitale buurten te realiseren.

We zien dat de Van der Pekbuurt, Scheldebuurt West en Indische Buurt West weliswaar buiten die marge van 35-60 procent BVO-niet wonen valt, terwijl ze toch binnen de ideale inwoners/werkenden verhouding 0,5 – 2,5 liggen. Dat kan te maken hebben met de concentratie van voorzieningen in een stadsstraat (in de buurt) of met de gehanteerde 30 m2 per werkplek uit Ruimte voor de Economie van Morgen. Het is denkbaar dat de reële oppervlakte van de werkruimtes in deze buurten lager ligt, zodat er weinig aanspraak wordt gemaakt op het percentage BVO niet wonen. Bij de Omval en de Zuidas zouden die werkplekken wel eens ruimer kunnen zijn.

Relatie inwoners/werkenden en inwoners/werkplek



Figuur 5

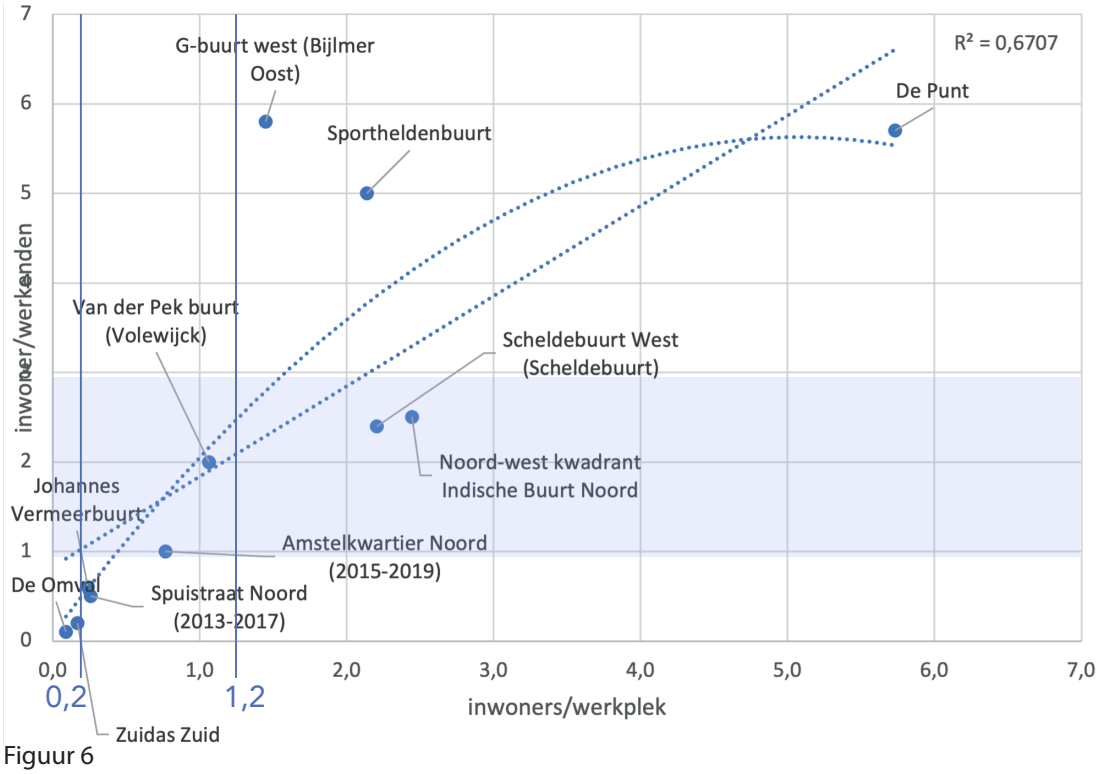
De verhouding tussen inwoner/werkenden en inwoners/ werkplekken zou idealiter 1 moeten zijn. Dat blijkt niet zo te zijn. Dat heeft te maken met het feit dat de verhouding inwoners/ werkplek een afgeleide van een afgeleide is. Bij deze berekening wordt ervan uitgegaan dat een werkplek gemiddeld 30m2 groot is. Aangezien deze verhouding niet overeenkomt met de verhouding tussen werknemers en werkneemsters, stelt zich de vraag of 30m2 in de context van Amsterdam wel de juiste maat is. Daarom raden wij aan dit te verfijnen op basis van de economische en het pas daarna toe te passen op de functiemenging.

Relatieve ligging en lokaal versus internationaal

Bij de schouw kwam één observatie naar voren: buurten met een hoge tevredenheid lijken een balans te hebben tussen functies met stedelijke aantrekkingskracht en functies met betekenis voor de buurt. We observeerden dit aan de hand van zachte factoren als type functies ten opzichte van lokaal of internationaal karakter, dagelijkse of bijzondere functies, en type interacties Dit komt ook tot uiting in de mensen die wij op straat hebben gezien en hun interacties: mengen zich buurtbewoners en bezoekers, (grote of kleine groepen mensen, groepen toeristen, zijn er mensen alleen op straat etc.) …

In buurten met een grote afstand tot centrum stedelijke gebieden en regionale netwerken, zoals De Punt of G-buurt West, zijn er bijna geen stedelijke functies te vinden. Het andere uiterste is de Spuistraat Noord, waar bijna geen buurtfuncties te zien zijn. Deze buurten hebben de laagste buurttevredenheid.

Aan de andere kant, bij buurten juist in gebieden tussen de centrum-



Figuur 6

stedelijke en naoorlogse gebieden, zagen we een menging tussen deze twee typen functies. Deze observaties deden we vooral in de Scheldebuurt West of de Indische Buurt Noord, waar de tevredenheid een van de hoogste is.
De hypothese is dat naast de kwantitatieve invulling, de kwalitatieve invulling, ten opzichte van de schaal van de aantrekkingskracht van de functies, een belangrijk factor is. Dat een evenwicht tussen functies met stedelijke aantrekkingskracht en functies met betekenis voor de buurt bijdraagt aan een betere functiemix. Wat dit evenwicht precies is, moet nog onderzocht worden

Conclusies

De cijfers

Een N = 11 is laag voor het doen van zwaarwichtige uitspraken, maar de kwalitatieve analyses en kwantitatieve schouwen wijzen in eenzelfde richting:

- de verhouding tussen inwoners en werkenden tussen 0,5 – 2,5 draagt bij aan de vitaliteit buurt
- een percentage 'BVO-niet wonen' tussen 35 – 65 draagt eveneens bij aan de vitaliteit van een buurt.
- de relatieve ligging in de stad, de dynamiek in de buurt en de ruimtelijke opzet zowel op buurtniveau alsook op blokniveau verklaren in de meeste gevallen afwijkingen van deze cijfers.
- Een evenwichtige verhouding tussen niet-woonfuncties voor de buurt en niet-woonfuncties die aantrekkelijk zijn voor bezoekers van buiten de buurt dragen bij aan een vitale buurt.

Deze conclusies kunnen, na ruggespraak met OIS, als voorlopige uitgangspunten gezien worden, maar verdienen verdere verdieping en uitwerking. Om bovenstaande conclusies sterker te kunnen onderbouwen en te finetunen worden verdere acties voorgesteld

- Data-analyse op alle buurten en mogelijk verklarende variabelen. Dit zou kunnen leiden tot een 'vitaliteitsindex', die gebruikt kan worden voor vitaliteitsmonitoring van de Amsterdamse buurten.
- Synthese van onderhavig onderzoek en research van de afdeling Data (R&D) ten behoeve van de Verstedelijkingsstrategie. Vergelijking tussen beide onderzoeken kan zeggingskracht versterken.
- Toetsen in de huidige projecten. Zijn de cijfers behulpzaam bij het realiseren van nieuwe buurten?
- Zijn de cijfers toepasbaar voor afwegingen met betrekking tot bestaande buurten?

De toepassing

De cijfers die uit dit onderzoek naar voren komen zijn niet absoluut toepasbaar op (nieuwe) projecten. Deze cijfers staan namelijk niet op zichzelf. Daarvoor is functiemenging te ingewikkeld proces. Van onze schouwen in de buurten hebben we ook geleerd dat de relatieve ligging van een buurt, de dynamiek in een buurt, de verhouding tussen de verschillende typen voorzieningen in een buurt en andere ruimtelijk-economische condities van invloed zijn. Anders gezegd, de (unieke) eigenschappen van een buurt bepalen hoe we de cijfers moeten interpreteren en duiden, en kan een afwijking van de hier voor beschreven cijfers rechtvaardigen. Een woonbuurt met meer dan 90 procent BVO-wonen, omringd door buurten waar de verhouding inwoners/werkenden 1 is, hoeft geen probleem te zijn. Maar dat betekent dan wel weer dat de verbindingen tussen en de afstanden tot die buurten goed respectievelijk gering moeten zijn.

Bij deze kwalitatieve duiding is het instrument 'schouwen' heel behulpzaam, en is het een noodzakelijk instrument bij de ontwikkeling van (nieuwe) gemengde buurten.

Hoge dichtheden zorgen onmiskenbaar voor een hoger draagvlak voor meer en grotere diversiteit in voorzieningen. Hoge dichtheid is een wezenskenmerk van de stad, zoals in een van de kaderteksten al is benoemd. Hoge dichtheid is een noodzakelijke, maar nog geen voldoende voorwaarde voor vitale wijken, zoals sommige Aziatische steden en wellicht de Zuidas laten zien. We stellen voorlopig dat wat de dichtheid ook moge zijn, de hiervoor beschreven verhoudingen overeind blijven.

Bronnen

1 Wirth, L. (1938), Urbanism as a Way of Life.

2 Het gaat om positieve externe effecten tussen bedrijfstakken (cross-over), waarbij omvang en dichtheid van de stad positieve externe effecten voor alle bedrijfstakken en huishoudens gunstig beïnvloeden.

2 Manshanden, W. (2021), Verkenning van ruimtelijke en sociaal-economische kenmerken in deelregio's van de MRA. Voorstudie voor de verstedelijkingsstrategie Polycentrische structuur, monocentrische dynamiek. (nog niet gepubliceerd).

4 College van Rijksadviseurs (2019), Guiding Principles Metro Mix. Hoe gemengde hoogstedelijke milieus met meerwaarde voor Nederland te ontwikkelen. Den Haag: CvRA

5 idem

6 Hartman, W. & J. van de Ven (1991), City Centre. Planning & Design. Final Report. Amsterdam: SGI & DRO.

7 Soja, E.W. (1993), The Stimulus of a Little Confusion: A Contemporary Comparison of Amsterdam and Los Angeles. In: Understanding Amsterdam. Essays on Economic Vitality, City Life & Urban Form (L. Deben, W. Heinemeijer & D. van de Vaart, eds). Amsterdam: Het Spinhuis Publishers.

8 Gemeente Amsterdam (2017), Trendrapport Stad 2016. Verkenning naar de ruimtelijk-economische functiemenging in Amsterdam. Amsterdam: Ruimte & Duurzaamheid.

9 Gemeente Amsterdam (2021), Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool.

10 Gadet, J. (2011), Terug naar de stad. Geografisch portret van Amsterdam. Amsterdam: SUN/Trancity