

Programmatisch advies

Toekomstvisie Hortus Haren

Rapport



**bureau
buiten**

economie & omgeving

Inhoudsopgave

1	Inleiding	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Totstandkoming	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Huidige situatie en opgaven	5
2.1	Biologisch Centrum	5
2.2	Zoölogisch Lab ('t Hart)	6
2.3	Hortus Botanicus	6
3	Programmatistische verkenning	9
3.1	Wonen	9
3.2	Werken	14
3.3	Vrije tijd en voorzieningen	18
4	Conclusie en programmeringsadvies	29
5	Bezoekersaantallen	33
5.1	Benchmark met andere horti	33
5.2	Raming van bezoekersaantallen per perspectief	34
	Bijlagen	36
	Bijlage 1. Referentiebeelden en cijfers	37
	Bijlage 2. Benchmark andere horti	43
	Bijlage 3. Beschrijving kansrijke werksectoren	47
	Bijlage 4. Verslaglegging rondetafelgesprekken	48
	Bijlage 5. Verslaglegging stakeholderbijeenkomst	51

Aangeboden aan

Gemeentelijke projectgroep Hortus – Biologisch centrum
Gemeente Groningen
3 april 2025

Projectnummer 2119

Auteurs

Joost Hagens
Wouter Maat
Nynke Meeske

Foto voorblad: Biologisch centrum Haren



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2023 heeft de gemeente Groningen de Hortus, het Biologisch centrum, het Zoölogisch lab en het bijbehorende parkeerterrein in eigendom. Een unieke locatie met groene en erfgoedwaarden vlakbij het centrum van het dorp Haren. Het gebied bestaat uit 3 deelgebieden: 1) botanische tuin de Hortus, 2) het Biologisch centrum en 3) het Zoölogisch lab - en parkeerterrein aan de Kerklaan. De drie gebieden zijn nauwelijks met elkaar verbonden en blijven grotendeels uit het zicht van voorbijgangers.

Figuur 1.1: Afbakening Hortus-Biologisch centrum en ligging in de gemeente



Het gebied heeft specifieke kwaliteiten, waaronder de unieke locatie dichtbij het centrum van Haren, de natuur- en erfgoedwaarden en de aanwezige bedrijvigheid in de vorm van een creatieve broedplaats. Dit biedt kansen voor verder ontwikkeling, mogelijk met aanvullend programma. De Hortus is een bijzondere trekpleister die niet alleen regionaal, maar wellicht ook landelijk bezoekers kan trekken. Tegelijkertijd zijn investeringen noodzakelijk. Verschillende onderdelen van het gebied, waaronder gebouwen en enkele tuinen in de Hortus, verkeren in matige staat en vereisen onderhoud.

Gemeente Groningen heeft Bureau BUITEN gevraagd om een advies over de programmatische invulling voor het gebied om tot een toekomstbestendige invulling te komen. De uitgangspunten daarvoor staan in het kader hieronder.

Vertrekpunt en kernambities

Gemeente Groningen is op zoek naar een gezonde, toekomstbestendige invulling van het Hortus-Biotopgebied. Een ontwikkeling als groen, duurzaam en onderscheidend woon/werk/recreatie en voorzieningengebied. De volgende punten zijn daarbij meegegeven als vertrekpunt:

- De bestaande waarden (cultuurhistorisch, groen/ecologisch, sociaal-maatschappelijk) vormen een basis voor de toekomstige invulling en gebruik van het gebied
- Bij voorkeur regionaal onderscheidend profiel voor het gehele complex Hortus-Biotop
- Nader onderzoek naar welk profiel en welke combinaties van ingrediënten daarvan de kern vormen: natuur, duurzaamheid, recreatie, creativiteit, onderwijs, wonen, werken
- Het behouden van (een deel van) de broedplaatsfunctie, in combinatie met wonen en maatschappelijke voorzieningen
- De Hortus behouden als aantrekkelijk groengebied, daarbij gebruik makend van de recreatieve en educatieve potentie
- Het versterken van de synergie tussen de deelgebieden: fysiek, programmatisch en organisatorisch
- Het vergroten van de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het geheel voor een brede(re) groep gebruikers en bezoekers
- Het vinden van de juiste balans tussen behoud bestaande waarden en haalbaarheid (zowel economisch als in tijd)

In dit rapport leest u het advies over de programmering van Hortus-Biologisch centrum in Haren op basis van beleidskaders, doelgroepen en marktvraag.

1.2 Totstandkoming

Voor het opstellen van het programmatisch advies zijn de volgende stappen doorlopen:

- Het in beeld brengen van de huidige staat van Hortus-Biologisch centrum en de bredere omgeving.
- Een verkenning van de mogelijkheden voor de toekomstige ontwikkeling van het complex op basis van bestaande visiedocumenten van de gebruikers, informatiedocumenten en gespreksverslagen van de gemeente en beleidsstukken op het gebied van economie, wonen, vrije tijd, zorg en educatie.
- De verdere verdieping van de ontwikkelmogelijkheden vond plaats in vier rondetafelgesprekken met focus op: (1) economie, (2) wonen en zorg, (3) toerisme, recreatie en cultuur en (4) natuur, duurzaamheid en educatie. Daarnaast is op 16 juli 2024 een stakeholderbijeenkomst georganiseerd, waarin gebruikers, bewoners van het Biologisch centrum en omwonenden in drie gespreksrondes de kansen en aandachtspunten hebben verkend.
- Voor de ruimtelijke perspectieven, die door ontwerp bureau ZUS en de gemeentelijke projectgroep zijn ontwikkeld, zijn per functie bandbreedtes uitgewerkt. Deze bandbreedtes zijn bepaald op basis

van de inzichten uit de voorgaande stappen, waaronder analyse van de marktpotentie en een beknopte benchmark van vergelijkbare functies elders.

1.3 Leeswijzer

Dit document is opgebouwd uit vijf hoofdstukken:

- Hoofdstuk 2 introduceert de deelgebieden in Hortus-Biologisch centrum met de bijbehorende opgaven;
- Hoofdstuk 3 beschrijft per thema (wonen, werken en vrije tijd & voorzieningen) de beleidskaders, doelgroepen en marktvraag en mogelijke en kansrijke verschijningsvormen.
- Hoofdstuk 4 geeft een concluderend programmatisch advies op basis van hoofdstuk 3.
- Hoofdstuk 5 beschrijft reflecties op de door ZUS ontwikkelde perspectieven voor zowel programmering als bezoekersaantallen.
- Tot slot zijn de volgende bijlagen opgenomen:
 - Bijlage 1: Referentiebeelden en cijfers van wonen, werken en vrije tijd & voorzieningen
 - Bijlage 2: Benchmark andere horti
 - Bijlage 3: Beschrijving van kansrijke werksectoren
 - Bijlage 4: Verslaglegging rondetafelgesprekken
 - Bijlage 5: Verslaglegging stakeholderbijeenkomst

2 Huidige situatie en opgaven

Hortus-Biologisch centrum bestaat uit verschillende deelgebieden. Per deelgebied wordt beschreven: het huidig gebruik, oppervlaktes en opgaven voor de toekomst.

2.1 Biologisch Centrum

In het Biologisch Centrum (BC) wordt gewoond en gewerkt. Het biedt huisvesting aan een gemeenschap en bedrijvigheid op het vlak van kunst, erfgoed, media, entertainment en creatieve zakelijke dienstverlening. Het Biologisch Centrum bestaat uit meerdere vleugels (zie figuur 2.1). Aan de achterzijde van het Biologisch Centrum ligt de zelfoogsttuin, een gedeelde tuin voor lokale, biologische voedselproductie plaatsvindt. Die fungeert ook als ontmoetingsplek voor bewoners van het Biologisch Centrum en andere gebruikers.

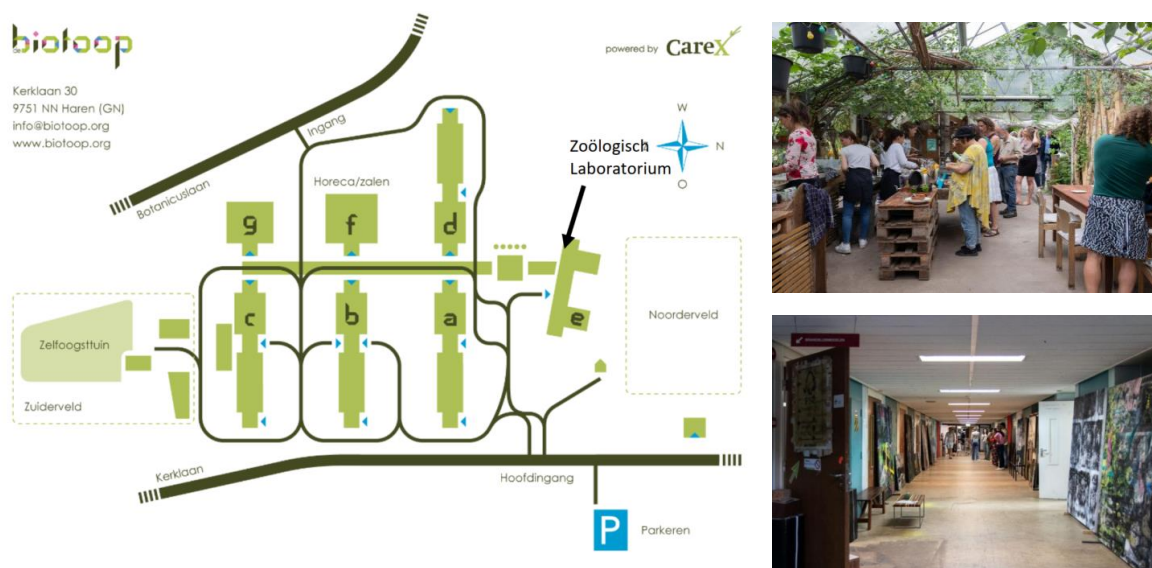
De totale oppervlakte van het terrein van het BC is 8 hectare. De gebouwen hebben een bruto vloeroppervlakte (bvo) van 34.620 m², exclusief kelders. Inclusief de kelders komt de totale oppervlakte uit op 45.420 m².

Er is circa 9.500 m² gereserveerd voor woonruimte, verdeeld over 136 woonruimtes. Deze woonruimtes zijn grotendeels collectief georganiseerd rond gezamenlijke 'gangen'. Daarnaast zijn er enkele woonruimtes beschikbaar voor beschermd wonen en voor internationale studenten. In totaal wonen er ongeveer 180 bewoners, waarvan ongeveer 40 kinderen.

Het werkgedeelte beslaat ongeveer 10.500 m², met 130 verhuurbare eenheden. Deze eenheden zijn onder andere bestemd voor de sectoren kunst en erfgoed, media en entertainment, en creatieve zakelijke dienstverlening. Het aantal werkenden in dit gedeelte varieert door de jaren heen tussen de 170 en 250 personen.

Het Biologisch Centrum wordt beheerd door Carex Haren bv. Gebruikers (bewoners en bedrijven) betalen een gebruiksvergoeding aan Carex. Er is geen sprake van huur, noch voor wonen, noch voor werken. Voor het Biologisch Centrum geldt dat er sprake is van achterstallig groot onderhoud. Dit komt voor rekening van eigenaar Gemeente Groningen.

Figuur 2.1: Biologisch centrum



2.2 Zoölogisch Lab ('t Hart)

Het Zoölogisch Lab biedt huisvesting aan woongroep Bonobo (circa 13 bewoners). In de aangrenzende tuinen bevinden zich een tiny house en een oude Paardekoppenschuur met daarin een atelier van een kunstenaar. Het gebouw vormt 'het Hart' van Hortus-Biologisch centrum door de centrale ligging. De totale oppervlakte van het gebouw is 3.300 m². In 2017 is het gebouw aangewezen als gemeentelijk monument.

Ook het Zoölogisch Lab wordt beheerd door Carex Haren bv. Gebruikers (bewoners en bedrijven) betalen een gebruiksvergoeding aan Carex (geen huur). Ook bij het Zoölogisch Lab is sprake van achterstallig groot onderhoud.

Figuur 2.2: Zoölogisch Lab



2.3 Hortus Botanicus

De Hortus Haren is met een oppervlak van ca. 15 ha de grootste Hortus Botanicus in Nederland. Uit het onderzoek van Strijkstra¹ komt naar voren dat de Hortus interessante en voor Groningen belangrijke ecologische waarden en een grote plantencollectie heeft. Bijzondere elementen zijn de Laarmantuin (wilde plantentuin met o.a. 250 loofboomsoorten, onderdeel van de Nationale Plantencollectie), de Chinese Tuin, de Hondsrugtuin en de Keltische tuin. Verder zijn er in de Hortus een (relatief kleine) tropische plantenkas en kweekkassen, een entreegebouw, een horecagelegenheid (400 m²), Chinees theehuis en andere bouwwerken (zoals een bijenstal en werktuigenloods) te vinden. De Hortus Botanicus wordt beheerd en onderhouden door de SBGH (Stichting Behoud Groene Hortus) en de verbonden Vriendenvereniging (VvH).

De verschillende tuinen met bijzondere tuinhistorische waarden maken dat de Hortus een **groen, ecologisch en deels ook educatief** gefocust concept is. Wyse et al. (2000) heeft een typologie van botanische tuinen gemaakt. Hortus Haren heeft kenmerken van een *historische, conservatie, thematische* en *sier hortus*².

¹ Dr R.J. Strijkstra 2020, Hortus botanicus Haren. Perspectieven: Ecologie en collectie. A&W-rapport 19-463c Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden.

² De hortus-typologieën universitair, openbaar, agro-botanisch, natuur- en wild en gemeenschappelijk zijn niet of in elk geval veel minder op die van Haren van toepassing. Bron: Wyse Jackson, P.S. and Sutherland, L.A. (2000), International Agenda for Botanic Gardens in Conservation.

- Historisch: de oudste delen van de hortus (Laarmantuin) zijn meer dan 100 jaar oud;
- De hortus herbergt een bijzondere collectie van planten, bomen en biotopen;
- In de hortus zijn diverse thematische tuinen te vinden: Chinese tuin, rotstuin, Keltische tuin, etc.;
- Grote delen van de hortus hebben een sierfunctie.

Uit het eerder genoemde onderzoek van Strijkstra (uit 2020) kwam naar voren dat de bijzondere waarden van de Hortus voor het publiek nog beter zichtbaar gemaakt kunnen worden. Ook concludeerde hij dat de collectie maar beperkt ontsloten wordt, waardoor de toegankelijkheid voor gebruik in het kader van de relevante thema's niet hoog is.

Figuur 2.3: Hortus Botanicus Haren



Ontwikkeling aantal bezoeken

Op dit moment kent de Hortus (een kleine) 40.000 bezoekers per jaar. Van de huidige bezoeken, komt een kwart van abonneementhouders, dit zijn er ca. 2.500 die gemiddeld ca. 3x per jaar de hortus bezoeken. In de hoogtijdagen – de jaren na opening van de Chinese tuin in 1995 – bezochten meer dan 200.000 mensen per jaar de tuinen. In de jaren nadien liepen de bezoekersaantallen terug, met af en toe een opleving door een tijdelijke impuls in de vorm van een bijzonder evenement. Inmiddels is de weg naar boven ingeslagen en is er sprake van een opwaartse tendens.

Vergeleken met andere bekende horti, met name in West-Nederland, is het bezoekersaantal relatief bescheiden (zie H5.1 en bijlage 2). Deze horti in Amsterdam, Leiden, Rotterdam en Utrecht, ontvangen circa 150.000 of meer bezoeken per jaar.

De ambitie van de SBGH en de VvH is om de bezoekersaantallen van de Hortus te doen groeien van 35.000 naar 75.000 per jaar. Dit wordt beschouwd als een minimaal vereiste doelstelling voor een gezonde businesscase.

Exploitatie ontoereikend – zorgen om continuïteit

Een groot gebied als de hortus Haren vergt veel en gespecialiseerd onderhoud aan groen, openbare ruimte en gebouwen. De Hortus Botanicus wordt beheerd en onderhouden door de SBGH (Stichting Behoud Groene Hortus) en de verbonden Vriendenvereniging (VvH). Vaste medewerkers (in dienst bij SBGH) en meer dan 100 vrijwilligers zetten zich in voor de Hortus. Daarnaast voeren cliënten van

zorginstelling Cosis werkzaamheden uit zoals groenonderhoud en meedraaien in de Horeca evenals leerlingen van praktijkschool 'de Bolster' werken aan het tuinonderhoud.

Ondanks de inspanningen is er in een deel van de Hortus achterstallig onderhoud ontstaan aan de tuinen en gebouwen. Momenteel worden er niet genoeg inkomsten gegenereerd om de (benodigde) investeringen en (onderhouds)kosten van de Hortus te dekken. Tot 2012 ontving de stichting financiële steun van de RUG, maar inmiddels moet de SBGH zichzelf bedruipen.

Een eenmalige particuliere donatie heeft een aanzienlijk deel van de renovatie van de Chinese tuin kunnen bekostigen. De gemeente Groningen verstrekt daarnaast gedurende 5 jaar een subsidie voor de professionalisering van de organisatie van de Hortus. Afhankelijkheid van (incidentele) donaties biedt echter geen basis voor continuïteit. Het eventueel verhogen van de structurele inkomsten van de Hortus, vraagt om een professionele exploitatie.

3 Programmatistische verkenning

Voor de toekomstige programmering zijn binnen de thema's wonen, werken, en vrije tijd en voorzieningen verschillende functies verkend. In de volgende paragrafen behandelen we per thema: 1) de kaders vanuit beleid, 2) beoogde en mogelijke doelgroepen, 3) verschijningsvormen van functies, en een conclusie.

De huidige situatie van Hortus-Biologisch centrum is niet toekomstbestendig. De Hortus kampt – ondanks alle inspanningen van SBGH en de Vriendenvereniging – met achterstallig onderhoud aan gebouwen en tuinen en een bescheiden bezoekersaantal. Ondanks de maatschappelijke betekenis (inzet van vrijwilligers, cliënten Cosis en leerlingen, plus de 35 tot 40.000 bezoeken), zijn de inkomsten op dit moment ontoereikend voor het onderhoud en de eventuele ontwikkeling. Meer exploitatie inkomsten zijn noodzakelijk, en daarvoor zijn grotere of andere doelgroepen, meer bezoekers en hogere bestedingen van belang. De aantrekkingskracht van de Hortus voor bezoekers moet hiervoor vergroot worden, bovendien is professionele inzet voor de ontwikkeling en de exploitatie van belang.

Voor de beide gebouwcomplexen geldt dat de gebruikersvergoedingen (van bewoners en bedrijven), ontoereikend zijn voor het structureel onderhoud, laat staan dat de noodzakelijke verduurzaming gerealiseerd kan worden. De gebouwen zijn in matige staat. De opgave om te ontwikkelen naar een toekomstbestendige situatie is hiermee urgent.

Voor een toekomstbestendig Hortus-Biologisch centrum is een samenspel van functies en programma nodig dat:

- zorgt voor een zo gezond mogelijke exploitatie van het gehele Hortus-Biologisch centrum;
- bijdraagt aan een regionaal onderscheidend profiel voor het gehele Hortus-Biologisch centrum;
- de toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van het geheel voor een brede(re) groep gebruikers en bezoekers vergroot;
- de Hortus deels of geheel behoudt – in ieder geval de delen met bijzondere waarden - als aantrekkelijk groengebied met een recreatieve en educatieve functie;
- waar mogelijk zorgt voor synergie tussen de deelgebieden op stedenbouwkundig-landschappelijk, programmatistisch en organisatorisch niveau;
- en dat de bestaande waarden (cultuurhistorisch, groen/ecologisch, sociaal-maatschappelijk) behoudt en waar mogelijk versterkt.

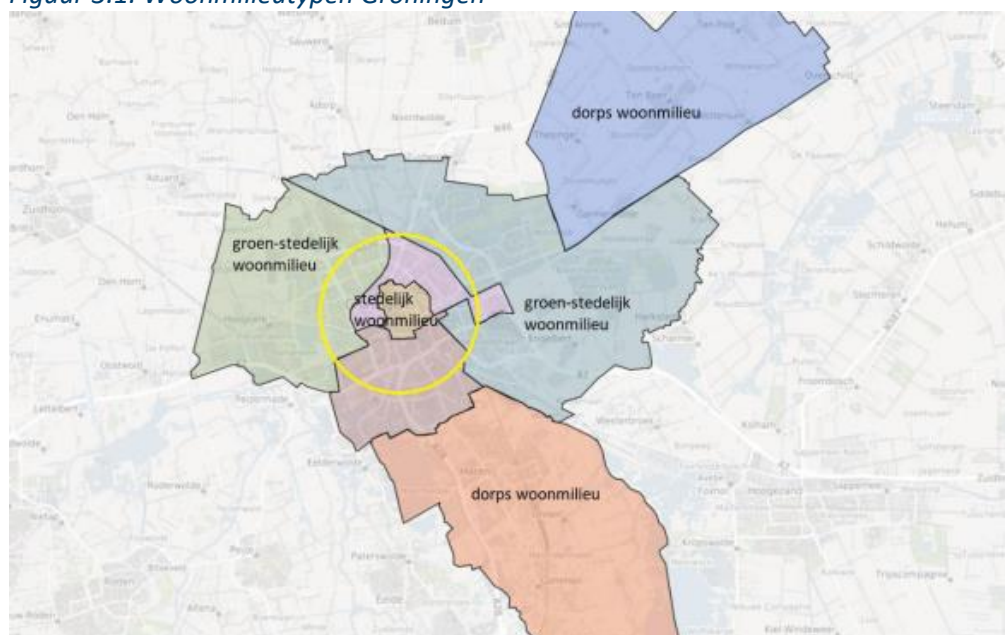
3.1 Wonen

3.1.1 Beleidskaders

Strategische Woningbouwprogrammering 2023-2032 Gemeente Groningen

Voor de gemeente Groningen geldt dat betaalbaar bouwen in het nieuwbouwprogramma moet bestaan uit 30% sociale huur, 40% middenhuur en betaalbare koop en 30% hoger segment/vrije sector. Deze verdeling geldt voor het totale programma in de gemeente en niet noodzakelijkerwijs voor elke afzonderlijke locatie. In totaal streeft Groningen naar de bouw van ongeveer 15.000 woningen in de periode 2023-2032, verdeeld over verschillende woonmilieus: 10.000 in het stedelijk woonmilieu (8.000 appartementen, 2.000 grondgebonden woningen), 5.000 in het groen-stedelijk woonmilieu (2.000 appartementen, 3.000 grondgebonden woningen), en ongeveer 500 in het dorpse woonmilieu (het milieu waarbinnen Haren gevestigd is, zie figuur 3.1).

Figuur 3.1: Woonmilieutypen Groningen⁷



Woonvisie 2020-2030 Gemeente Groningen

In de woonvisie streeft de gemeente ernaar de sociale woningvoorraad in Haren op het gemiddelde van de gemeente te brengen, wat vraagt om toevoeging van sociale huurwoningen. Voor de ouderen in de gemeente die niet zijn aangewezen op sociale huur, zoekt de gemeente locaties voor (geclusterde) woonvormen en passende woon-zorgconcepten. Daarnaast geeft de gemeente aandacht aan woonlocaties zoals vrije kavels, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties, om mensen of groepen een plek te bieden, die meer regie willen over de manier waarop ze willen wonen.

Verstedelijkingsstrategie 2040 Regio Groningen-Assen

In de verstedelijkingsstrategie streeft de regio Groningen-Assen naar het toevoegen van nieuwe woningen zoveel mogelijk in bestaand verstedelijkt gebied, in de buurt van het HOV-netwerk en nabij bestaande voorzieningen en banen. Verdichting van bestaand verstedelijkt gebied betekent per definitie geen hoogbouw, maar juist compact bouwen met ook grondgebonden woningen en voldoende groen en er is extra aandacht voor het bouwen van betaalbare woningen. Er wordt sterk ingezet op het creëren en versterken van ecologische verbindingen op zowel grote als kleine schaal. Binnen de woonomgeving wordt bijzondere aandacht besteed aan stedelijke ecologie en natuurinclusief bouwen. Om hittestress tegen te gaan, worden brede groene straatprofielen gepland die voldoende schaduw en doorluchting bieden.

Economische visie 2035 Provincie Groningen

De Economische Visie 2035 van de provincie Groningen onderstreept het belang van de woningbouwopgave in de regio Groningen-Assen. Volgens de plannen zal driekwart van de in totaal 28.500 geplande woningen, voornamelijk gerealiseerd worden in de zogenaamde T-structuur van de regio. Deze T-structuur omvat de centrale as langs de A28 tussen Groningen en Assen (waar Haren langs ligt), en de A7-as met Hoogezand-Sappemeer en Leek-Roden.

3.1.2 Doelgroepen

De gemeente Groningen verwacht de komende jaren een aanzienlijke bevolkingsgroei, met name onder jongeren en 65-plussers³. In Haren neemt de vergrijzing relatief snel en fors toe. Er is een noodzaak om

³ Gemeente Groningen, Bevolkingsprognose 2023-2043

woningen toe te voegen voor diverse doelgroepen en er is in principe geen plafond binnen de reguliere woonsegmenten. Dit betekent dat er nog voldoende ruimte is voor verdere woningontwikkeling, met name rondom de T-structuur waaraan Haren ook gelegen is.

Er is vanuit de markt voornamelijk vraag naar woningen voor starters en ouderen, met een focus op vernieuwende en toekomstbestendige, vaak kleinere (en dus betaalbare) woningen (zowel appartementen als grondgebonden woningen)⁴. Vanuit de participatie (rondetafelgesprek wonen en zorg en de stakeholderbijeenkomst) zijn de volgende potentiële doelgroepen genoemd:

- *Ouderen*: veel ouderen blijven bij voorkeur in hun eigen woning/woonomgeving wonen, doordat er geen andere geschikte woningen zijn. Er wordt daarom onderzocht welke woonvormen voor deze doelgroep mogelijk zijn, met de nadruk op inspirerende ‘generatieloze’ woningen (een plek waar jong en oud zou willen wonen)⁴. Enerzijds zijn woningen voor ouderen interessant door de toenemende vergrijzing in Haren, maar anderzijds ook door de zorginstellingen ten noorden van het gebied (ZINN en revalidatiecentrum Beatrixoord) die kansen bieden voor het realiseren van aanvullende zorg-woonconcepten in het groen. Voor deze groep zijn binnen geclusterd wonen met name particuliere huur en koopwoningen kansrijk en er is vraag naar passende appartementen kansrijk.
- *Gezinnen met kinderen t/m 12 jaar en jongvolwassenen tussen 23 en 30 jaar*: deze groepen worden vanuit participatie (rondetafelgesprek wonen en zorg) als interessant gezien door de sterke affiniteit van deze groepen met duurzaamheid en groen en de interesse naar innovatieve woonvormen (zoals maisonettes met gedeelde tuinen en (kleine) atelierwoningen). Met name gezinnen hebben daarnaast behoefte aan een ruimere woning met tuin (zoals rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen)⁴.
- *Kwetsbare groepen*: vanuit de woonvisie wordt speciale aandacht geboden aan kwetsbare doelgroepen, waaronder kwetsbare jongvolwassenen, ouderen en Groningers met een psychische, verstandelijke of lichamelijke beperking. Deze groep is vaak aangewezen op een huurwoning en betaalbaarheid is voor hen belangrijk⁴. Ook de nabijheid van voorzieningen en sociale samenhang (o.a. door ontmoetingsplekken en bewonersinitiatieven) is voor deze groep belangrijk en geeft een gevoel van veiligheid⁴. De groene, sociale omgeving van Hortus-Biologisch centrum en de ruimte, buiten de waardevolle tuinen om, bieden kansen voor huisvesting van deze doelgroep. De (openbare) toegankelijkheid van het gebied (naar/van voorzieningen toe) is hierbij wel belangrijk.
- *Studenten*: jongeren en studenten worden vanuit de woonvisie belangrijk gevonden. Ze zijn een belangrijke doelgroep in de kenniseconomie, innovatie en vernieuwing en dragen bij aan een levendige binnenstad⁴. De verwachting is dat er in 2030 in Groningen een behoefte is aan ongeveer 1.500 extra jongeren- en studentenwoningen⁵. De gemeente Groningen zet zich daarom in voor het verbeteren van jongeren- en studentenhuisvesting met voldoende, passend en betaalbaar aanbod⁵.
- *Groepen die anders (willen) wonen*: in de woonvisie wordt ruimte geboden aan groepen die meer regie willen over de manier waarop ze willen wonen. Deze groep is divers en veelkleurig en heeft verschillende aanpakken. Denk bijvoorbeeld aan vrije kavels, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) of wooncoöperaties⁴. De groene omgeving van Hortus-Biologisch centrum en de ruimte, buiten de waardevolle tuinen om, voor woningen in het duurdere segment bieden kansen voor deze groep en kan bijdragen aan een gezonde exploitatie van het plangebied.
- *Overige doelgroepen (woonwagenbewoners en stadsnomaden)*: in de afgelopen jaren zijn de wensen van woonwagenbewoners veranderd. De gemeente kent tien woonwagenlocaties waar circa 560 mensen wonen. De wagens worden verhuurd door corporaties of door de gemeente⁴. De wagens zijn groter geworden en er is meer vraag dan aanbod. De gemeente wil daarom voldoende ruimte geven van het woonwagenleven en gaat daarvoor eerst de wensen en behoeften van deze bewoners onderzoeken⁴. Echter, deze doelgroep wordt voor Hortus-Biologisch centrum niet als kansrijk gezien. Het gaat om een niche doelgroep en betreft wonen binnen het sociale huursegment. Vanuit participatie en de markt liggen binnen dit segment kansen bij ouderen en

⁴ Gemeente Groningen (2020), Woonvisie

⁵ Gemeente Groningen (2023), Convenant Jongeren- en Studentenhuisvesting 2023-2026

starters. Voor stadsnomaden geldt dat het beleid maatwerk blijft. De gemeente legt prioriteit bij het ontwikkelen van een aantal terreinen voor deze doelgroep die van beginsel niet (direct) geschikt zijn voor bewoning of ontwikkeling, maar wel voor onconventioneel wonen⁴. Hortus-Biologisch centrum komt hiermee niet in aanmerking als geschikt terrein.

Concluderend is er met name vraag naar sociale huurwoningen in de gemeente, waarbij Haren is aangemerkt als gebied voor toevoeging van sociale huur⁴, aanbod aansluitend op de vraag vanuit starters. Daarnaast is er (vanuit gezinnen) vraag naar koopwoningen, met name rijwoningen, twee-onder-een-kapwoningen, en vrijstaande woningen (waarbij de laatste twee met name woningen in het duurdere segment zijn), en passende appartementen voor ouderen⁴.

3.1.3 Mogelijke invulling

Voor de mogelijke invulling van de woningen is het belangrijk te kijken naar het karakter van Hortus-Biologisch centrum, de ligging van het gebied en de doelgroepen die het meest kansrijk zijn. Hortus-Biologisch centrum onderscheidt zich door een groene en natuurrijke omgeving en een ligging die relatief dicht bij zowel de stad Groningen als het ommeland ligt. Hortus-Biologisch centrum ligt in een (centrum)dorps woonmilieu⁷. De vraag naar woningen binnen een centrum- of hoogstedelijk milieu is dus voor HB niet relevant.

De volgende typen woningen en woonconcepten zijn verkend:

- *Studentenwoningen*: Hortus-Biologisch centrum zou een mogelijke locatie voor studentenwoningen kunnen zijn door de groene, maakbare omgeving en historische link met het onderwijs. Desondanks achten we dit type woning voor Hortus-Biologisch centrum niet kansrijk. De locatie biedt hier momenteel te weinig voorzieningen en activiteiten voor om studenten uit de stad aan te trekken (signaal uit rondetafelgesprek wonen en zorg). De bereikbaarheid van Hortus-Biologisch centrum is niet optimaal (ver van de voorzieningen in de stad, Universiteit en Hogeschool) en studenten geven de voorkeur aan een meer centrale locatie⁵. De toevoeging van studentenwoningen zou alleen relevant kunnen zijn in combinatie met een onderwijsprogramma binnen het Biologisch centrum.
- *Atelierwoningen*: momenteel herbergt het Biologisch Centrum atelierwoningen, waarin een hechte gemeenschap woont. Tijdens de stakeholderbijeenkomst en rondetafelgesprekken werd deze gemeenschap en het karakter van het Biologisch Centrum als waardevol gezien, maar financieel is de situatie ingewikkeld. De huidige gebruikersvergoedingen zijn voor een gezonde exploitatie en verduurzaming van de panden ontoereikend.
- *Appartementen*: het aandeel appartementen (en boven- of benedenwoningen) in Haren is relatief laag⁶. We vergelijken hierbij de segmenten sociaal, middenhuur/-koop en vrije sector, waarbij voornamelijk vraag is naar sociale huurwoningen in Haren⁴. De opgave in de gemeente is om (wat betreft de huurvoorraad) de komende jaren te investeren in extra appartementen, waaronder passende appartementen voor ouderen⁴. Met oog op de groeiende groep 65-plussers en de vraag vanuit starters voor woningen in Haren, is het toevoegen van toekomstbestendig en vaak kleiner aanbod⁴ een functie waarin Hortus-Biologisch centrum mogelijk kan voorzien. Tegelijkertijd moet gekeken worden of de toevoeging van alleen dit type woning genoeg is voor een gezonde exploitatie, of dat ook woningen in het middenhuur/-koop of duurdere segment nodig zijn.
- *Grondgebonden woningen*: Haren heeft een relatief hoog aantal twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen in vergelijking met de rest van de gemeente Groningen. Het aandeel koopwoningen in dit geheel is relatief hoog, terwijl het aandeel (sociale) huurwoningen laag is⁶. In substedelijke kernen en het centrum-dorpse woonmilieu, waaronder Haren, is er vraag naar koopwoningen, het gaat daarbij met name om rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen. In het dorpse woonmilieu is er voornamelijk vraag naar ruimere koopwoningen: twee-onder-een-kap en vrijstaand. De komende tien jaar zal er in het dorpse woonmilieu ruimte zijn voor het toevoegen van ongeveer 500

⁶ Buurtmonitor Groningen

woningen⁷. Hoewel het aandeel grondgebonden woningen in Haren hoog is, kan deze functie voor Hortus-Biologisch centrum een positieve bijdrage leveren aan de businesscase van het gebied en aan een gezonde, leefbare omgeving.

- *Woon-zorgconcepten*: de gemeente Groningen heeft een opgave in het voorzien van geclusterde woonvormen (een cluster van gelijkvloerse seniorenwoningen, voorzien van een welzijnsruimte/ontmoetingsruimte in de directe woonomgeving of binnen het gebouw)⁷ en passende woon-zorgconcepten⁴. Er is een uitbreidingsbehoefte van gemiddeld 150 geclusterde woonvormen voor senioren per jaar (inclusief verpleegzorgplekken)⁷. In alle woonmilieus is er behoefte aan geclusterd wonen voor senioren nabij voorzieningen⁷.

3.1.4 Conclusie over wonen

Op basis van het voorgaande concluderen we het volgende wat betreft doelgroepen en woningtypen:

- Starters en ouderen zijn de meest kansrijke doelgroepen. Deze groepen groeien de komende jaren in de gemeente Groningen, en specifiek ook in Haren en behoeven toekomstbestendig en vaak kleiner aanbod⁴, een functie waarin Hortus-Biologisch centrum kan voorzien.
- Er zijn verschillende woningtypen kansrijk, maar bij sommige daarvan, zoals atelierwoningen en sociale huurwoningen, zit er een spanning tussen de begrijpelijke wens tot behoud en een gezonde exploitatie. Het is vanuit participatie en beleid wenselijk om deze woningen te behouden, maar voor een gezonde exploitatie zijn er ook woningen in het midden- en duurdere segment nodig.
- Kansrijke woningtypen zijn appartementen in de particuliere (sociale) huur en koop, voor zowel starters als ouderen en grondgebonden koopwoningen die inspelen op de vraag in het dorpse woonmilieu. Buiten de waardevolle delen van de Hortus om, is er ruimte om deze segmenten toe te voegen, ook inspelend op de doelgroep die graag anders of vrijer wil wonen.
- De gemeente heeft een opgave in het voorzien van geclusterde woonvormen voor de groeiende groep ouderen. Het toevoegen van een woon-zorgclusters in de Hortus is kansrijk door de (groene) ligging naast Haren en zorgcentra zoals ZINN en Beatrixoord.

Op basis van bovenstaande en rekening houdend met de '30%-40%-30%'-verdeling, ziet het advies voor de woningbouwprogrammering er samengevat als volgt uit:

	Sociaal	Middenhuur/-koop	Vrije sector	Totaal
Appartementen	50-100 eenheden	40-60 eenheden	20-30 eenheden	110-190 eenheden
Grondgebonden	10-20 eenheden	40-100 eenheden	40-90 eenheden	90-210 eenheden
Totaal	60-120 eenheden (30%)	80-160 eenheden (40%)	60-120 eenheden (30%)	200-400 eenheden (100%)

Qua woningtype en woninggrootte is het samengevatte beeld als volgt:

	Sociaal	Middenhuur/-koop	Vrije sector
Appartementen	• Menging van klein- (kamer/studio) tot groter	• Particuliere huur en koopwoningen in geclusterde vorm voor	• Met name luxe (>80 m²) appartementen • Particuliere koopwoningen in

⁷ Gemeente Groningen, Strategische woningbouwprogrammering 2023-2032

	appartement (>70 m ²)	ouderen doelgroep ^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}	geclusterde vorm voor ouderen doelgroep ^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}
		Reguliere betaalbare (50-80 m²) appartementen	
Grondgebonden	- Maisonnettes - Kleine atelierwoningen - Woon-zorgconcepten	- Maisonnettes - Geclusterde vormen: collectieve woonconcepten met gemeenschappelijke buitenruimte (84% in het complex of binnen 500 meter van het complex)⁸	Vrijstaande vormen met gemeenschappelijke of privé buitenruimte: 2-onder-kap, villa's

3.2 Werken

3.2.1 Beleidskaders

Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

De kaders vanuit de Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen richten zich primair op het ontwikkelen van binnenstedelijke, gemengde woon-werkmilieus. Dit omvat zowel solitaire bedrijfslocaties als combinaties van wonen en werken. De inzet op polycentrische ontwikkeling zorgt ervoor dat bestaande OV-netwerken gericht op gebieden met een sterke werk-focus ook andersom beter benut worden, wat de spreiding van werkgelegenheid voor de regio bevordert, met stationsgebieden als belangrijke schakels. Daarnaast wordt strategisch gestuurd op het bieden van ruimte voor bedrijvigheid die grote kavels en/of hogere milieucouturen vereisen, onder andere voor grondstoffenstromen in een circulaire economie. Bovendien is er ook ruimte nodig voor regionale bedrijvigheid waar goede bereikbaarheid voor nodig is, en minder goed past in een woonomgeving.

Hortus-Biologisch centrum kan zo'n gemengd woon-werkmilieu zijn, zoals het nu ook eigenlijk al is, maar mogelijk in een aangepaste vorm (met ook voldoende ruimte voor andere functies als groen, natuur, educatie en voorzieningen). Hortus-Biologisch centrum is ongeschikt voor bedrijven die grote kavels nodig hebben of actief zijn in de hogere milieucategorieën⁹.

Economische Agenda 2023-2026

De kaders vanuit de Economische Agenda 2023-2026 zijn primair gericht op het versterken van de ruimtelijke en economische structuur van Groningen. Dit betekent een gerichte inzet op de ontwikkeling van nieuwe werklocaties en het toekomstbestendig maken van bestaande locaties. Voldoende en kwalitatief hoogwaardige ruimte voor bedrijvigheid op strategische locaties is essentieel voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en het behoud van werkgelegenheid. Als onderdeel van de verstedelijkingsstrategie wordt in nieuwe woningbouwgebieden bewust ruimte gereserveerd voor werkgelegenheid, zodat wonen en werken optimaal worden gecombineerd. Daarnaast is er specifieke aandacht voor het versterken van wijk- en dorpscentra, inclusief de wijkwinkelcentra, om de leefbaarheid en economische dynamiek in deze gebieden te behouden en te verbeteren.

⁸ Companen (2021), Woonzorganalyse gemeente Groningen

⁹ In termen van de Omgevingswet: bedrijven met een grote milieugebruiksruimte.

Hortus-Biologisch centrum past als gemengd woon-werkmilieu goed binnen de ambities van de Economische Agenda.

Broedplaatsenbeleid gemeente Groningen

De gemeente Groningen zet met het Broedplaatsenbeleid de komende jaren in op de ontwikkeling van permanente locaties die structureel ruimte bieden aan kunstenaars en startende ondernemers. Het gaat daarbij om ruimte met een huurprijs van € 60-80 per m² per jaar, en deels tegen commercieel tarief. Dit beleid is een reactie op de toenemende druk op tijdelijke locaties en heeft als doel een stabiele en langdurige basis te creëren voor deze gemeenschappen, maar ook om doorstroming te bevorderen. Naast werkruimtes wordt bij de invulling van deze locaties breder gekeken naar functies zoals maatschappelijk werk, commerciële bedrijvigheid, onderwijs, voorzieningen en wonen. Het beleid bouwt voort op de kracht en waarde van bestaande creatieve gemeenschappen en stimuleert samenwerking tussen verschillende sectoren.

Hortus-Biologisch centrum is in de huidige situatie al een broedplaats. Als vertrekpunt voor de vraagstelling van dit onderzoek is meegegeven dat tenminste 5.000 m² (van de huidige ruim 10.000) als broedplaats overeind moet blijven. De behoefte aan goedkope bedrijfsruimte is groot en bij een lage prijs in zekere zin onbegrensd. Vertrekpunt hierbij is dat de ruimte deels tegen verlaagd tarief en deels tegen commercieel tarief wordt verhuurd. De bovengrens wordt eerder bepaald door wat er qua exploitatie mogelijk is. Als er middelen worden geïnvesteerd in het Biologisch Centrum, dan zijn die onvoldoende terug te verdienen met een broedplaatsfunctie tegen verlaagd tarief.

Economische visie 2035 Provincie Groningen

In 2035 heeft de provincie Groningen een robuuste digitale sector en een economie die de digitale mogelijkheden volledig benut. Dit is bereikt door gerichte investeringen in kennisontwikkeling, opleidingen, voorlichting en proeftuinen, evenals ondersteuning van het MKB en groeiende bedrijven, zoals start- en scaleups. Tegelijkertijd wordt er gezorgd voor een impuls aan de detailhandel, cultuursector, creatieve industrie en horeca, waardoor het voorzieningenniveau en het organiserend vermogen in dorpen en regionale kernen zijn versterkt. Dit heeft bijgedragen aan levendige en aantrekkelijke centra die de leefbaarheid en economische vitaliteit bevorderen. Daarnaast wordt de toekomstbestendigheid van de bedrijvigheid gewaarborgd door een sterke focus op kennis, innovatie, ondernemerschap en internationalisering. Er wordt actief ingezet op het versterken van verbindingen tussen kennisinstellingen en bedrijven binnen het bredere innovatie-ecosysteem. In 2035 zijn de campussen in de regio volledig tot wasdom gekomen als dynamische hubs waar onderwijs, onderzoek en ondernemerschap samenkomen en innovatie wordt gestimuleerd.

Hortus-Biologisch centrum kan hierbinnen een bescheiden rol vervullen met de broedplaatsfunctie en eventueel aanvullend aanbod binnen het bredere innovatie-ecosysteem.

3.2.2 Doelgroepen

Innovatie speelt een cruciale rol in de economische groei van Groningen, dat zich positioneert als een van de meest innovatieve regio's in Europa¹⁰. De stad herbergt robuuste onderzoeks- en innovatieketens die nauw aansluiten bij de grote transitie's in de regio, zoals de verschuiving van zorg naar positieve gezondheid, de overgang van fossiele naar hernieuwbare energie, de digitalisering van bedrijfsprocessen en de transitie naar een circulaire economie¹⁰. De bedrijvendynamiek binnen de gemeente Groningen is het sterkst aan de noordwestzijde, maar ook in het zuidwesten is een duidelijke groei te zien.

Het toekomstige economische profiel van de gemeente Groningen richt zich sterk op innovatieve sectoren die bijdragen aan de transitie in gezondheid, energie, digitalisering en circulariteit¹⁰. De regio heeft een uitstekende uitgangspositie voor bedrijven in de sectoren ICT (30%), hightech (16%), bouw (16%) en health (14%). Binnen de verstedelijkingsstrategie wordt ingezet op het uitbouwen van deze lokale sterktes en te werken aan een polycentrische structuur¹¹. Met de aanwezigheid van de broedplaats in de Hortus-Biologisch centrum is de lokale sterkte momenteel de creatieve sector.

Qua ruimtebehoefte is berekend dat tot 2040 de vraag in logistiek en groothandel toeneemt, samen met de sectoren industrie, de bouw, handel en reparatie¹². Terwijl de meeste banen zich concentreren en groeien in stedelijke gebieden, is er in de regio ook een sterke behoefte aan ruimte, vooral voor productiebedrijven, de logistieke sector en datacenters. Hortus-Biologisch centrum is echter geen locatie voor dergelijke bedrijvigheid.

Naast de hiervoor genoemde sectoren, zet Groningen de komende jaren in op de creatieve sector, gezondheidssector, circulaire economie en kenniseconomie (zie bijlage 3 voor een beschrijving van deze sectoren). Met name de creatieve sector en – in mindere mate – zorg/health, kenniseconomie en zakelijke diensten/ICT, zijn sectoren waar het aanbod van kantoorruimte op Hortus-Biologisch centrum wel een rol in kan spelen. Het gaat daarbij niet om grote volumes.

3.2.3 Mogelijke invulling

Er zijn op basis van bovenstaande doelgroepen verschillende typen werklocaties mogelijk:

- **Bedrijfsruimte:** uit prognoses blijkt dat er in de regio Assen-Groningen tussen 2030 en 2040 een tekort aan bedrijfsruimte zal ontstaan, wat de noodzaak vergroot voor uitbreiding in de bedrijfsruimtevoorziening¹². Voor Hortus-Biologisch centrum is de relevantie beperkt, aangezien deze locatie slechts bescheiden ruimte kan bieden voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten binnen een kwetsbare groene omgeving. Het Biologisch centrum is geen formele werklocatie/bedrijventerrein en grootschalige bedrijvigheid is hier niet passend.
- **Kantoorruimte:** kwantitatief gezien wordt er in de regio Groningen-Assen een overschot aan solitaire kantoren verwacht¹². De leegstand in de kantorenmarkt in Groningen en omliggende gemeenten ligt boven frictieleegstand. Verwacht wordt dat de huidige kantoorlocaties en -concepten voldoende in de vraag kunnen voorzien¹². Grootschalige kantoorprojecten zijn niet noodzakelijk, tenzij er elders kantoren uit de markt worden genomen. In gemengde gebiedsontwikkelingen kunnen kantoren samen met andere werkfuncties en maatschappelijke voorzieningen bijdragen aan een levendige mix van functies¹². Kwalitatief gezien ontstaan er opgaven. Bij hoogstedelijke centrummilieus, OV-knooppunten, innovatiecampussen en gebieden als Europapark en Kempkensberg, blijft er vraag naar kwalitatief hoogwaardige ruimte¹². De conclusie is dat er geen grootschalige kantoorruimte op Hortus-Biologisch centrum moet worden toegevoegd.
- **Kleinschalige kantoren/flexconcepten:** de vraag naar kleinschalige kantoren en flexconcepten neemt toe, wat aansluit bij de trend van steeds kleinere bedrijven, de groei van het aantal zelfstandigen en startups die Groningen wil bedienen. Een deel van de vraag naar kleinschalige kantoren landt ook in flexconcepten en broedplaatsen¹². Deze functies kunnen zowel onderdeel uitmaken van een broedplaats of incubator, onderdeel zijn van een horeca-concept of op solitaire, kleinschalige plekken worden gerealiseerd ingepast in het groen in het gebied¹².
- **Broedplaatsen:** de creatieve sector blijft groeien in de economie van Groningen. De gemeente streeft er daarom naar om het huidige aanbod van broedplaatsen tegen 2030 uit te breiden van 158.000 m² naar 175.000 m² om de groei van de creatieve sector te ondersteunen¹³.

¹⁰ Gemeente Groningen, Economische Agenda 2023-2026

¹¹ Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

¹² STEC (2023), Marktanalyse kantoren en bedrijventerreinen Regio Groningen-Assen

¹³ Gemeente Groningen, Concept Broedplaatsenbeleid

3.2.4 Conclusie over werken

Kijkend naar de kaders vanuit beleid, de doelgroepen waar in de komende jaren op wordt gericht, en de type werklocaties waar vraag naar is, kunnen we een aantal zaken concluderen:

- Het Biologisch centrum kan als broedplaats in de komende jaren van belang blijven. De creatieve sector blijft de komende jaren groeien in de gemeente Groningen. De gemeente erkent het belang van broedplaatsen, als een plek voor creatieve professionals, en als een omgeving waar jonge start-ups en scale-ups kunnen groeien¹⁴. Ze vormen een fundament voor de kunst- en cultuursector en spelen een sleutelrol in het bevorderen van innovatie en creativiteit¹⁴. Vanuit participatie (zowel rondetafelgesprek economie als de stakeholderbijeenkomst) is ook de wens geuit om voort te bouwen op het huidige karakter en de functie van het Biologisch centrum onder andere door het blijven aanbieden van kleinschalige werkplekken, zoals flexwerkplekken en het streven naar een permanente broedplaats.
- Hortus-Biologisch centrum kan bijdragen aan de polycentrische structuur in de Regio Groningen-Assen door tevens ruimte te bieden aan bedrijvigheid in creatieve industrie, in zorg/health en aan start-ups en innovatieve zakelijke diensten/ICT. Dit kan binnen Hortus-Biologisch centrum verder uitgebouwd worden door de samenwerking op te zoeken met kennisinstellingen zoals de Terra MBO (wens vanuit participatie, zowel rondetafelgesprekken als de stakeholderbijeenkomst).
- Het Biologisch centrum is geen formele werklocatie, dus grootschalige bedrijvigheid is niet wenselijk/passend, maar kleinschalige bedrijfsruimte/kantoren, ingepast in het groen in het gebied¹² zijn wel passend.

Samenvattend is het programmeringsadvies voor de werkfunctie¹⁵ als volgt:

	Maatschappelijk (betaalbaar)	Commercieel (marktconform)
Kantoorruimte / bedrijfsruimte	Broedplaats en ateliers Ca. 5.000-10.000 m2 bvo • Ateliers, werkruimten en kantoorruimten voor starters, creatieve dienstverleners en sociaal ondernemers • Uitgangspunt is behoud minstens 50% huidige ruimte¹⁶ • Flexibele verhouding kantoor-/bedrijfsruimte	Ca. 2.500 – 4.000 m2 bvo in verschillende eenheden: • <u>Algemeen</u> max. 1.500 m2 bvo kantoren per gebouw gesplitst in eenheden is realistisch, kleinschalige bedrijfsruimten in gebouw van ca. 500 m2 bvo¹⁷ • <u>Bedrijfsverzamelconcept</u> 2.000-3.000 m2 -1.500-2.000 m2 bvo voor Harense ondernemers -700-1.000 m2 bvo voor doorstromers Biologisch centrum • <u>Solitaire kantoren</u> 500-1.000 m2

¹⁴ Gemeente Groningen (2023) , Brief aan de Raad 'Beleidskader Broedplaatsen wensen en bedenkingen'

¹⁵ In de volgende paragraaf komen nog andere werkfuncties aan bod, zoals in horeca, recreatie, vrije tijd/leisure.

¹⁶ Conform wens minimaal behoud vanuit gemeente 5.000-10.000 m2

¹⁷ Potentie solitaire gebouwen met kleinschalige ruimten volgens Van der Sande Makelaars, CBRE, geraadpleegd juni 2024

3.3 Vrije tijd en voorzieningen

3.3.1 Beleidskaders

Verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen

Groningen zet sterk in op het verbeteren en uitbreiden van groen in en rondom de stad, met als doel een klimaatbestendige en aantrekkelijke leefomgeving te creëren. De groene parels in de Regio Groningen-Assen (RGA) worden gekoesterd en verder ontwikkeld als uitloopgebieden voor inwoners van steden en dorpen. Hierbij ligt de focus op het verbinden en beter toegankelijk maken van deze gebieden, zodat ze recreatief aantrekkelijk worden. Groene corridors spelen hierin een sleutelrol: ze verbinden het stedelijk gebied met het omliggende landschap en bieden routes voor mensen, flora en fauna. Daarnaast worden fiets- en wandelroutes langs groenblauwe netwerken ontwikkeld om de toegankelijkheid van het Ommeland te vergroten. Deze routes maken het mogelijk om vanuit de stad met de fiets of het openbaar vervoer naar grotere natuur- en recreatiegebieden te reizen.

Haren ligt op een groene corridor van en naar de stad en de Hortus kan hierin een bezoekdoel worden.

Detailhandels- en Horecavisie (2021) en Uitvoeringsprogramma Detailhandels- en Horecavisie (2022)

De gemeente Groningen erkent de noodzaak om te investeren in retail om haar positie als koop- en uitgaansstad van Noord-Nederland te versterken. De focus ligt hierbij op het ontwikkelen van een functiemix in de binnenstad, het centrum van Haren en Paddepoel. Deze centra evolueren, in reactie op veranderend consumentengedrag, naar meer gemengde retailgebieden met een hoge verblijfskwaliteit. Dit betekent dat er naast winkels ook ruimte is voor horeca, cultuur en andere voorzieningen die bijdragen aan een aantrekkelijke en levendige omgeving.

Tegelijkertijd is er aandacht voor het behoud van aantrekkelijke dorpskernen in Haren, Ten Boer en Hoogkerk. De ambitie is om hier voorzieningen te behouden die passen bij het draagvlak en bijdragen aan de leefbaarheid, waarbij het 'dorpse' en eigen karakter behouden blijft. Er wordt specifiek gekeken naar de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de openbare ruimte in deze gebieden. Aan de randen van het centrum, met name aan de noord- en zuidzijde van de Rijksweg vanaf de rotondes, wordt ruimte gecreëerd voor nieuwe functies en transformatie. Dit omvat mogelijkheden voor wonen, werken, cultuur en leisure, waardoor een dynamische overgangszone ontstaat tussen het centrum en de omliggende wijken.

Uitvoeringsprogramma Detailhandels- en Horecavisie (2022)

De gemeente Groningen zet in op een ontwikkeling van de binnenstad en omliggende centrumgebieden, waarbij winkels en horeca meer geconcentreerd worden in een compact gebied. De binnenstad wordt uitgebreid met verschillende sfeergebieden die elk hun eigen functies en karakter hebben. Het boodschappenaanbod wordt waar nodig uitgebreid en gemoderniseerd, met behoud van fijnmazigheid als uitgangspunt. Dit gebeurt echter alleen in economisch haalbare en toekomstbestendige situaties, waarbij concentratie in centra of ontwikkelzones centraal staat. Buurt-, wijk- en dorpswinkelcentra worden steeds meer getransformeerd tot integrale centrumgebieden die bijdragen aan gezonde en leefbare woonomgevingen.

Naast retail wordt ook ingezet op de groei van diverse vormen van horeca, niet alleen in de binnenstad, maar ook in andere centrum- en entreegebieden rondom het centrum. Een belangrijk onderdeel van de centrumvisie voor Haren is daarnaast de aanpak van de openbare ruimte. Hierbij ligt de focus op verbeteringen in verkeersstructuur, parkeren en ruimte voor voetgangers en fietsers, evenals het verhogen van de verblijfskwaliteit en het klimaatbestendiger maken van het centrum. Zo ontstaat een toekomstbestendig en aantrekkelijk stedelijk landschap dat aansluit bij de behoeften van inwoners en bezoekers.

Omdat er voor retail een concentratiebeleid op het centrum van Haren geldt, is er in de Hortus geen plaats voor zelfstandige retail. Ook is de ligging – niet in het centrum en relatief besloten – niet geschikt voor het toevoegen van winkels. Er kan dus hoogstens sprake zijn van een ondersteunende winkelfunctie, zoals ook nu het geval is.

Economische visie 2035 Provincie Groningen, onderdeel vrijetijdssector

In 2035 is de vrijetijdssector uitgegroeid tot een belangrijke pijler van de Groningse economie. Door te investeren in uniek cultureel en toeristisch-recreatief aanbod, heeft de provincie elk jaar meer bezoekers weten te trekken, zowel van binnen als buiten Groningen. Deze bezoekers blijven langer, besteden meer en gaan op ontdekkingstocht door de regio. Het Groningse DNA, met zijn eigenheid en identiteit, vormt de basis voor een sterk toeristisch ecosysteem dat stad en ommeland naadloos verbindt. De culturele sector speelt hierin een sleutelrol, niet alleen als trekpleister maar ook als motor voor economische groei en brede welvaart. De cultuursector draagt bovendien bij aan een positief vestigingsklimaat voor bedrijven en hun werknemers. Door een rijk en bruisend cultureel aanbod beschikbaar te maken, niet alleen in de stad maar ook in de regiokernen.

Het gebied Hortus-Biologisch centrum heeft de potentie om zich te ontwikkelen als een belangrijke pijler voor de vrijetijdseconomie van Groningen.

Strategische visie Vrijetijdseconomie 2021-2030

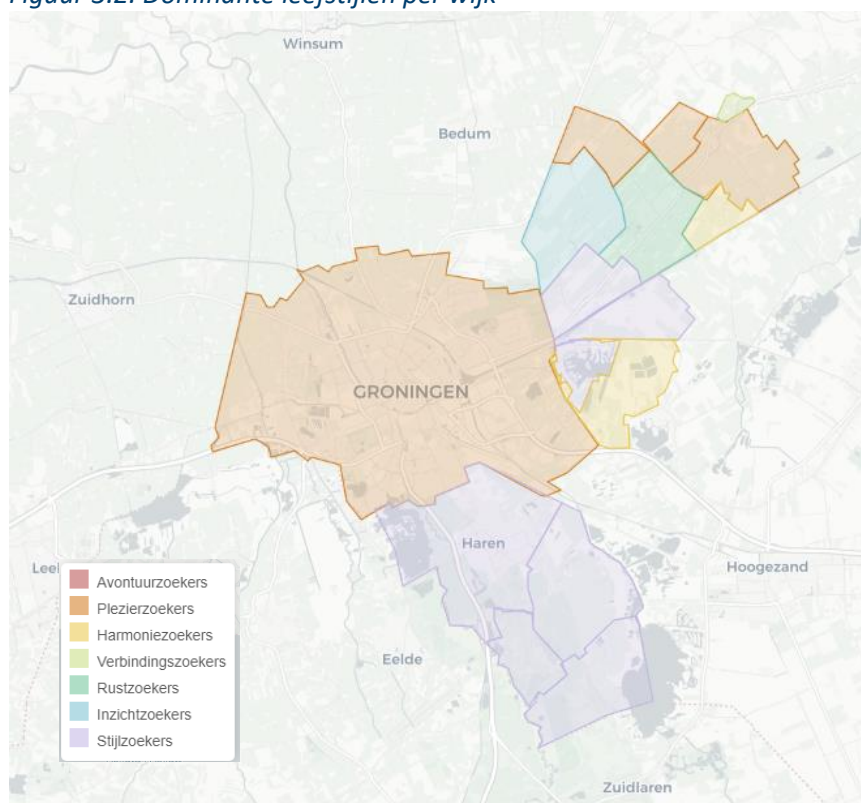
De provincie Groningen streeft naar een evenwichtige spreiding van bezoekers, van de stad Groningen en het Lauwersmeergebied naar het Ommeland. Het doel is om kwaliteitstoeristen aan te trekken die langer verblijven, meer besteden en vaker terugkomen. De provincie zet in op kwalitatief hoogwaardige evenementen die als poort naar de lokale omgeving fungeren. Er is vanuit de provincie geen evenementenbudget beschikbaar voor structurele evenementen die hoofdzakelijk gericht zijn op sportdeelname, het verbeteren van de leefomgeving of het culturele klimaat voor de inwoners van Groningen. Bij de ontwikkeling van toeristisch-recreatief aanbod moet er ingezet worden op cultureel erfgoed, aantrekkelijke routes die aansluiten op toeristische ecosystemen. Binnen deze ecosystemen stimuleert de provincie ondernemers en inwoners om kleinschalige ondernemingen op te zetten die passen bij het Groningse DNA, en daarbij ook stage- en leerwerkplekken aan te bieden.

Het gebied Hortus-Biologisch centrum heeft de potentie om bezoekers aan Groningen op te vangen en te verwelkomen, mits wordt ingezet op professionalisering van de organisatie, een sterk en jaarrond programma, thematische verbreding (biodiversiteit, gezondheid, duurzaamheid, etc.) en marketing en promotie.

3.3.2 Doelgroepen

De toeristisch-recreatieve functies moeten aansluiten op de wensen en behoeften van inwoners in de omgeving en doelgroepen waar de gemeente/regio op inzet, evenals de eigen inwoners. Kijkend naar de [Leefstijlvinder](#), wonen er vooral avontuurzoekers en plezierzoekers in de stad Groningen. Zij kenmerken zich o.a. door de avontuurlijke en spontane instelling en behoefte aan zelfontplooiing, nieuwe ervaringen en inspiratie opdoen. In Haren wonen daarentegen vooral stijlzoekers en inzichtzoekers. Stijlzoekers hechten waarden aan kunst, cultuur en exclusieve kwaliteitsbelevingen, terwijl inzichtzoekers leergierig zijn en interesse hebben in persoonlijke groei en verdieping. Beide groepen zijn individueel georiënteerd.

Figuur 3.2: Dominante leefstijlen per wijk¹⁸



Marketing Groningen richt zich voor het toeristisch-recreatief aanbod op de postmoderne bezoeker, die avontuurlijk is ingesteld en op zoek is naar uitdagende en bijzondere ervaringen, en sluit daarmee aan op de wensen en behoeften van de avontuurzoekers en plezierzoekers. Anderzijds wordt ook de oudere generatie aangesproken, die evenwichtiger en bedachtzamer is. Deze doelgroep heeft een grote interesse in natuur en cultuur en wil op een betekenisvolle manier deelnemen aan de maatschappij¹⁹, en sluit daarmee aan op de wensen en behoeften van de inzichtzoekers.

Voor het toeristisch-recreatief aanbod in Hortus-Biologisch centrum is het belangrijk om aansluiting te zoeken op de bovengenoemde leefstijlen. De grootste leefstijlen in Haren en stad Groningen zijn in figuur 3.3 op lokale en regionale schaal op kansrijkheid beoordeeld. Aanbod voor inzicht- en stijlzoekers is zowel op lokale als op regionale schaal kansrijk. Op regionale schaal is dat bijvoorbeeld in de vorm van een bijzonder restaurantconcept dat aansluit op de voorgestelde thematische verbreding voor de Hortus met onder meer gezondheid, gezonde voeding en voedingsbewustzijn, kleinschalige overnachtingsmogelijkheden en tentoonstellingen. Dit sluit aan bij de sfeer van het gebied, de wens van stakeholders om een publiekstrekker te creëren en de provinciale ambitie om cultureel erfgoed en toerisme te stimuleren. Op lokale schaal is dat in de vorm van wandelen in de natuur, exposities, kleinschalige horeca en een proeftuin. Dit past bij de wens vanuit participatie om te leren en te experimenteren en sluit aan op de beleidsambities voor het inzetten op groen rondom de stad, aantrekkelijke routes en toeristisch-recreatieve ecosystemen.

Aanbod voor avontuur- en plezierzoekers op regionale schaal is minder kansrijk omdat dit vraagt om grote publiekstrekkende functies zoals een (groot) muziekfestival of grootschalige theater. Dit schuurt met het huidige karakter van Hortus-Biologisch centrum en de wens vanuit de buurt om ook de rust, kleinschaligheid en bijzondere waarden van de Hortus te behouden. Aanbod gericht op lokale schaal (de stad Groningen en direct ommeland) zou kunnen in de vorm van bijv. kleinschalige theater- en

¹⁸ Bron: Leefstijlvinder.nl 2024

¹⁹ Horwath HTL (2019), Analyse Overnachtingenmarkt Groningen

filmlocaties en ontmoetingsplekken, hoewel dit zou kunnen botsen met inzichtzoekers door de wens voor rust en ruimte.

Figuur 3.3: Kansrijkheid leefstijlen Haren en stad Groningen op lokale en regionale schaal



3.3.3 Mogelijke invulling

Er zijn verschillende toeristisch-recreatieve functies mogelijk:

- **Logiesaccommodaties:** hoewel het aantal overnachtingen in provincie Groningen licht is gestegen in de periode van 2019 tot 2023, heeft de provincie Groningen de kleinste markt voor overnachtingen van alle provincies in Nederland²⁰. Deze beperkte marktpositie hangt samen met het relatief lage aantal verblijfsaccommodaties in de provincie in vergelijking met buurprovincies²⁰ en met een tot op heden beperkte marktvraag buiten de stad zelf. Volgens de analyse overnachtingenmarkt van Horwath HTL uit 2019 kent de gemeente Groningen een kwantitatieve behoefte meer dan 1.400 kamers in 2035¹⁹. In figuur 3.4 zijn de kansrijke product-marktcombinaties benoemd (bovenste rijen meest kansrijk), waarmee naar verwachting kan worden ingespeeld op zowel de aanbod- als vraagzijde¹⁹. Hierin is te zien dat er met name vraag is naar midscale/upscale hotels. Het gaat hierbij om onderscheidende, innovatieve en unieke concepten, op strategisch gekozen locaties (o.a. A-locaties in de binnenstad, het Europapark en in de buurt van instituten, nabij musea/theaters en winkels/horeca). Belangrijke afwegingen voor een locatie zijn o.a. de bereikbaarheid (per auto en OV), de aard van de locatie (levendige centrumlocatie of juist rustgevende natuurlocatie) en een veilige omgeving¹⁹. Op basis van bovenstaande zijn er kansen voor een luxer boetiekhotel¹⁹. Hortus-Biologisch centrum biedt een bijzondere groene en rustige locatie, dichtbij station en centrum Haren, en is daarom mogelijk een interessante locatie.

²⁰ Provincie Groningen (2020), Strategische visie vrijetijdseconomie provincie Groningen 2021-2030

Figuur 3.4: Kansrijke product-marktcombinaties gemeente Groningen¹⁹

#	Doelgroep/segment	Class.	Type locatie	Locatie-eisen	Omvang
1	Zakelijk bezoek/Congresgangers	Midscale/Upscale	Nabij congreslocatie Nabij de binnenstad	Bereikbaar auto/OV	Middelgroot tot groot
2	Kunst- en cultuurozoekers	Upscale/Upper Upscale	Nabij binnenstad Nabij musea/theaters	Bereikbaar OV	Middelgroot tot groot
3	Bezoekers leisure/uitgaan/concert	Alle segmenten	Nabij binnenstad Nabij winkels/horeca	Bereikbaar auto/OV	Kleinschalig tot middelgroot
4	Wetenschappers	Midscale/Upscale	Nabij RUG, UMCG en de campussen	Bereikbaar auto/OV	Kleinschalig tot middelgroot
5	Jongeren/budget/ evenementen	Economy/Midscale	Nabij binnenstad	Bereikbaar OV	Middelgroot tot groot
6	Studenten	Economy/Midscale	Nabij RUG, UMCG en de campussen	Bereikbaar OV	Groot
7	Zorggerelateerde bezoekers	Economy/Midscale	Nabij ziekenhuis	Bereikbaar auto/OV	Middelgroot tot groot
8	Serviced apartments	Upscale/Upper Upscale	Nabij binnenstad Nabij int. bedrijven	Bereikbaar auto/OV	Middelgroot tot groot

Bron: Horwath HTL | # = in volgorde van aantrekkelijkheid op basis van resultaten uit de enquête onder hoteliers

- *Horeca*: uit onderzoek blijkt dat inwoners van Haren minder tevreden zijn dan het Groningse gemiddelde over de aanwezigheid van ontmoetingsplekken zoals buurthuizen, restaurants en cafés en dat de afstand tot eetgelegenheden in Haren relatief groot is²¹. Daarnaast komt uit onderzoek naar voren dat horeca en retail in de kleinere kernen binnen provincie Groningen onder druk staan, onder andere doordat er weinig (verblijvende) bezoekers zijn die iets besteden²². Toch neemt de behoefte naar horeca toe en is er ruimte in de gemeente om horeca toe te voegen²². Momenteel is er een kleine daghoreca in de Hortus aanwezig. Deze is echter alleen te bereiken na het betalen van entreegeld, binnen de openingstijden van de Hortus, en daarom beperkt toegankelijk. Voor een gezonde exploitatie is het verruimen van de toegankelijkheid (zowel ruimtelijk als programmatisch als qua openstelling) van het restaurant van belang.
- *Retail*: Het winkelaanbod in de gemeente Groningen staat onder druk in de centra van Groningen, Haren en Ten Boer, ondanks beleid dat gericht is op behoud en versterking²³. De retailsector verandert snel door branchevervaging, schaalveranderingen en de opkomst van e-commerce, wat traditionele bedrijven onder druk zet. Tegelijkertijd biedt de vrijetijdseconomie nieuwe mogelijkheden door het combineren van horeca en winkels met nieuwe of andere activiteiten zoals VR-gaming, wat de aantrekkelijkheid van winkelgebieden verhoogt. Doordat retail onder druk staat en toevoeging van retail voornamelijk in centra wordt geconcentreerd, is dit minder kansrijk in Hortus-Biologisch centrum. Hooguit kleinschalige vormen zijn mogelijk zoals verkoop van eigen productie en streekproducten (bijv. vanuit het Biologisch centrum of de pluktuin).
- *Subtropische kas*: in de visie van SBGH en VvH is de wens geuit voor een subtropische, duurzame plantenkas van ca. 2.000 m² (of groter), een functie die ook veel andere horti in Nederland hebben (zie benchmark in bijlage 1). Met de kas moet ruimte geboden worden aan recreatie (jaarrond mogelijkheid tot bezoek) en educatie (in samenwerking met onderwijsinstellingen). Echter het toevoegen van enkel een kas zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot sterke groei van het aantal bezoekers. Kansrijker is een kas met een multifunctionele invulling. Denk aan de kas als bezienswaardigheid, locatie voor zowel privé als zakelijke evenementen (trouwlocatie, vergaderlocatie, expositie, etc.), in combinatie met een (culinair) restaurant.
- *(Natuur)museum*: er wordt momenteel gezocht naar een locatie voor de collectie van dhr. Nanninga waarin de collectie gepresenteerd wordt in combinatie met een educatieve ruimte waarin een educatief programma georganiseerd kan worden²⁴. De gemeentelijke projectgroep heeft de wens

²¹ Basismonitor Groningen, Kompas van Groningen

²² Provincie Groningen (2025), Onderzoek Vrijetijdseconomie Provincie Groningen

²³ Gemeente Groningen (2021), Detailhandels- en Horecavisie

²⁴ Natuurcollectie Klaas Nanninga (PDF)

uitgesproken om de Hortus recreatief en educatief te versterken, en vanuit participatie is de wens geuit voor ruimte om te leren en te experimenteren. Dit kan gecombineerd worden met een natuurmuseum. De lokaal-maatschappelijke vorm zoals dhr. Nanninga beoogt (met permanente collectie, rondleidingen en speurtochten), is denkbaar, maar achten wij als eigenstandig natuurmuseum van onvoldoende attractieve waarde. Een dergelijk natuurmuseum kan wel een ondersteunende rol vervullen. Voor een eigenstandig natuurmuseum is een uitgebreid interactief natuur-educatief programma nodig (met bijv. een natuurlab, bijzondere/grote objecten, virtual reality ervaringen, citizen science projecten, etc.), zoals andere natuurmusea in Nederland bijvoorbeeld aanbieden. De daarvoor minimaal benodigde ruimte schatten wij op 2.000 m² (op basis van referenties in bijlage 1) en heeft een sterke conceptueel-programmatische uitwerking, in samenwerking met provinciale natuurorganisaties en prominenten uit de museale wereld. Omdat de exploitatie daarvan een moeilijke zaak is, adviseren wij een dergelijke functie niet toe te voegen aan de Hortus. Wel achten we de kleinschalige ondersteunende versie behulpzaam in het streven naar meer bezoekers en gevarieerde doelgroepen.

- *Evenementenlocatie (openluchttheater, trouwlocatie, expositieruimte, etc.):* gemeente Groningen heeft een divers aanbod op gebied van cultuur, met o.a. grote culturele evenementen zoals muziekoptredens in SPOT, veelal aansluitend op de wensen en behoeften van de inwoners van de stad Groningen. Provincie Groningen heeft de ambitie om kwalitatief aantrekkelijk evenementenaanbod te ontwikkelen²⁵. In Haren ontbreekt het nog aan een evenementenlocatie, wat kansen biedt voor Hortus-Biologisch centrum, door de groene ligging, het culturele en educatieve karakter van de Hortus en de aansluiting op de wensen van de inwoners van Haren (inzicht- en stijlzoekers). Kansrijk zijn de zogenoemde O- (klein evenement, zoals een buurtfeest) en A-evenementen (regulier evenement, zoals een wandeltocht, themamarkt) tot een max. van ca. 2.000 bezoekers per evenement²⁵, om eventueel overlast op de bijzondere waarden in het gebied te beperken. De uitdaging is hier dat er voor de exploitatie samenwerking gezocht moet worden met culturele instellingen evenals vrijwilligers (behalve voor bijv. trouwlocatie).
- *Openbare ontmoetingsplekken:* uit onderzoek blijkt dat inwoners van Haren minder tevreden zijn dan het Groningse gemiddelde over de aanwezigheid van ontmoetingsplekken, zoals pleinen en parken²¹. De gemeente heeft de ambitie om een toegankelijke, groene openbare ruimte te ontwikkelen die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen²⁶. Daarnaast is vanuit participatie de wens geuit voor het (deels) openbaar toegankelijk maken van Hortus-Biologisch centrum om het gebied aantrekkelijker te maken om te recreëren, ook voor de jongere doelgroep. De nabijheid van een goede omgeving en mogelijkheid om te recreëren heeft positieve effecten op de gezondheid²⁷, maar voor een gezonde exploitatie voor de Hortus geldt dat deze ruimte aangevuld moet worden met een samenspel van commerciële functies.
- *(Openbare) sportvoorzieningen:* de gemeente Groningen heeft een disbalans tussen de groei van de gemeente en de beschikbare capaciteit aan sport- en beweegvoorzieningen. Het bestaande sport- en beweegareaal is verouderd en voldoet niet volledig aan de toenemende vraag²⁸. Daarnaast is er minder tevredenheid over de aanwezigheid van openbare sport- en speelplekken, evenals speelruimtes voor kinderen²¹ (zie figuur 3.5). Dit biedt kansen voor de Hortus-Biotoop om sport- en speelplekken te faciliteren. Dit sluit aan bij de bredere behoefte aan uitbreiding van het sportaanbod binnen het groen-stedelijke woonmilieu van de gemeente Groningen²⁸.

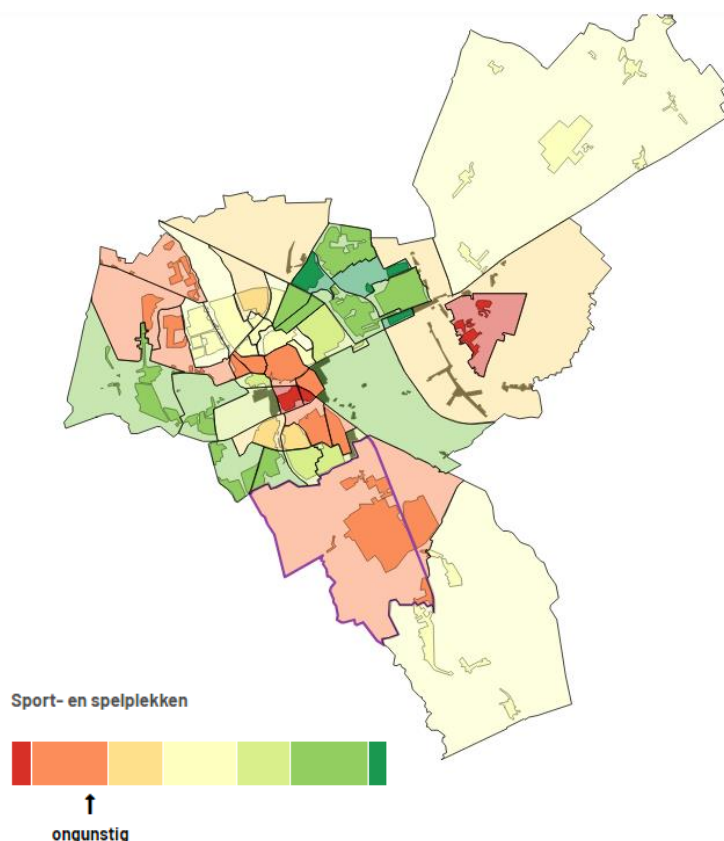
²⁵ Gemeente Groningen, Evenementenvergunning aanvragen

²⁶ Gemeente Groningen (2021), Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte

²⁷ RIVM (2022), Effecten van groen op fysieke en mentale gezondheid

²⁸ Gemeente Groningen, Masterplan (door)ontwikkeling sportvoorzieningen 2037

Figuur 3.5: Aanwezigheid sport- en spelplekken in gemeente Groningen²¹



- *Locatie groene opleidingen:* Een locatie voor specifieke groene opleidingen (voor studenten uit de omgeving) in het gebied is mogelijk passend. Hiervoor is o.a. praktijkruimte in de buitenruimte nodig, bestaande uit lesruimten/praktijklokalen, opslagruimte en een proeftuin/buitenleslokaal (naast onderhoud aan Hortus als praktijkruimte). We adviseren deze mogelijkheid samen met AOC Terra verder te verkennen.
- *Sauna-/wellnessconcepten:* de gemeente kent al verschillende sauna- en wellnessconcepten, in en rond de stad. De trend naar meer aandacht voor gezondheid en welzijn suggereert dat er ruimte is voor innovatieve concepten in deze vorm. Het is mogelijk kansrijk in de Hortus-Biotop door de unieke, groene locatie, maar behoeft over het algemeen veel ruimte. Voor grotere centra kan dit oplopen tot ca. 5.000 m², in kleinschalige vorm is ca. 500-2.000 m² nodig.
- *Groepsactiviteiten (bowling, escaperoom, lasergamen, etc.):* dit zijn laagdrempelige functies die een breed publiek aanspreken. Kijkend specifiek naar bowlingcentra, ligt de gemiddelde dichtheid in Nederland op 1 per 100.000 inwoners. In Groningen en omgeving is de markt met 3 centra echter min of meer verzadigd. Verder is een bowlingcentrum vrij groot, vergt het de nodige parkeerruimte en sluit het thematisch niet goed aan op de Hortus; hetzelfde geldt voor escaperooms, lasergames en vergelijkbare concepten. Het zou wel voor 'traffic' kunnen zorgen bij de Hortus-Biotop, wat positief kan uitwerken op de exploitatie van het gehele gebied. Het vergt dan wel heel goed ondernemerschap, ook al omdat de locatie geen hoge opvangcapaciteit heeft. Per saldo achten we dit geen goed en haalbaar idee.
- *Kookstudio:* op basis van (overigens enigszins gedateerde) kentallen is er ruimte voor 1 kookstudio per 30.000 inwoners²⁹. Momenteel zijn er vijf kookstudio's in Groningen en twee in Assen³⁰, wat betekent dat er nog marktruimte is. Dit sluit goed aan bij de voorgestelde thematische verbreding

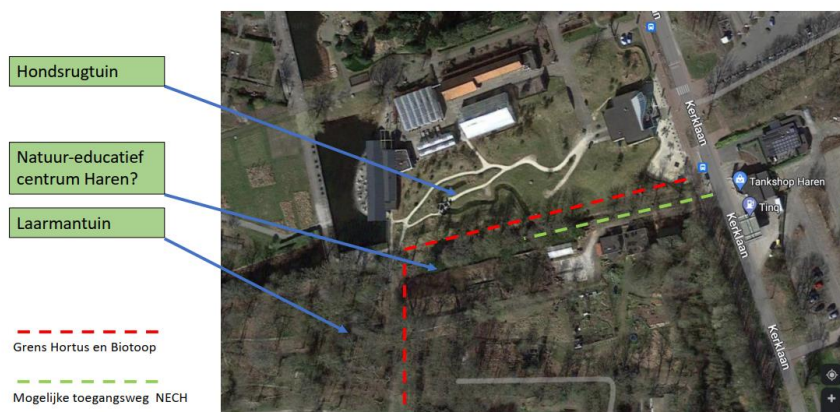
²⁹ Bron: Kookstudio in beeld (2016), www.spronsen.com

³⁰ Websearch Google februari 2025

voor de Hortus met onder meer gezondheid, waar gezonde voeding en voedingsbewustzijn (koken met lokale/regionale producten, veel plantaardige gerechten) bij passen. Gezien de gestegen populariteit van kookstudio's, is de marktruimte wellicht nog groter dan hier berekend (= minder inwoners per kookstudio). Uiteraard spelen ook factoren als gemiddeld inkomen een rol, maar marktruimte is er.

- *Fitness-/yogastudio's*: hoewel de markt tekenen van verzadiging vertoont, is er nog ruimte voor nicheconcepten, bijvoorbeeld in combinatie met bootcamps. De groene omgeving versterkt dit concept. Een volwaardige fitnessruimte beslaat doorgaans 1.000m² tot 2.000m², maar een nicheconcept past goed binnen de ondergrens hiervan. Een fitness/yogastudio sluit eveneens aan op een mogelijke thematische verbreding van Hortus-Biologisch centrum.
- *Maatschappelijke functies*: deze functies zijn denkbaar, mits zij financieel zelfstandig kunnen opereren, bij voorkeur aansluiten bij de thematische verbreding van de Hortus en anders in ieder geval mensen naar het gebied halen. Er zijn echter geen concrete behoeften naar voren gekomen in het ambtelijk en participatieve planproces rond de Hortus.
- *Overige kleinschalige functies (blotevoetenpad, speeltuin, zelfoogsttuin, etc.)*: vanuit participatie zijn verschillende wensen voor kleinschalige invulling van de Hortus benoemd. In principe zijn dit functies die over het algemeen makkelijk ruimtelijk inpasbaar zijn en passen bij het concept van de Hortus, maar leiden niet tot substantieel meer bezoekers/een haalbare business case. We lichten er twee uit:
 - *Zelfoogsttuin*: momenteel is er een zelfoogsttuin aanwezig ten zuiden van de Biotoop. Het animo om in de tuin bezig te zijn is groot en daarnaast past de functie bij het concept en karakter van de Hortus/het gehele plangebied. De tuin ligt momenteel wel nog afgesloten in het gebied, en het is daarom denkbaar dat een vergelijkbaar concept in de Hortus of elders in het hart van het complex kan landen.
 - *Imkerstal*: vanuit Imkersvereniging Haren-Paterswolde is er vraag naar een geschikte locatie voor een eigen bijenstal en ruimte voor opleidingen en voorlichting (ook wel natuur-educatief centrum) en zien de Hortus als kansrijke locatie (zie figuur 3.6). De ruimte die ze specifiek nodig hebben is ca. 70 m² bestaande uit een leslokaal, bijenstal en opslagruimte. De stal past inhoudelijk bij het concept van de Hortus, speelt in op de vraag vanuit participatie en de ambitie vanuit beleid om de educatieve functie van de Hortus te versterken. Echter, speelt de functie in op een niche doelgroep en heeft het een sterk educatief programma nodig om bij te dragen aan een haalbare exploitatie van de Hortus. Deze functie is daarom kansrijk, mits in combinatie met andere meer commerciële functies.

Figuur 3.6: Gewenste locatie imkerstal vanuit Imkersvereniging Haren-Paterswolde



3.3.4 Conclusie over vrije tijd en voorzieningen

- Zoals beschreven in hoofdstuk 2, is de ambitie van de SBGH en de VvH is om de bezoekersaantallen van de Hortus te doen groeien van 35.000 naar 75.000 per jaar. Dit wordt gezien als een (minimaal) noodzakelijke doelstelling voor het komen tot een gezonde businesscase. Om Hortus-Biologisch centrum te ontwikkelen tot een belangrijke pijler voor de vrijetijdseconomie van Groningen, is de volgende combinatie van functies (op basis van beleid, markt en doelgroep) kansrijk:
Logiesaccommodatie: om in te spelen op de ambitie vanuit beleid om langer verblijf en spreiding van stad naar ommeland en de vraag naar meer logiesaccommodaties in de gemeente, is het kansrijk voor de Hortus-Biotop een logiesaccommodatie toe te voegen. Kijkend naar het karakter van de inwoners (stijlzoekers en inzichtzoekers) en de doelgroepen waar de provincie op inzet (o.a. inzichtzoekers) en de behoefte aan hotels in en luxer segment, is een **boetiekhotel** kansrijk. Op basis van referenties (zie bijlage 1) schatten we de benodigde ruimte op 1.500 m² voor een hotel van ca. 20 kamers met tenminste een ontbijtrestaurant. Andere horeca hangt mede af van de ontwikkeling van de Hortushoreca en het concept dat voor de kas wordt gekozen.
- *Restaurant:* Een (zonder entree) toegankelijke horeca zien we als kansrijk en noodzakelijk voor de Hortus-Biotop. Dit kan zowel in de vorm van het vergroten/toegankelijker maken van de bestaande horeca in de Hortus, als het toevoegen van een restaurant in het eerder genoemde (boetiek)hotel. Om aan te sluiten bij de doelgroep is een kwaliteitsconcept, biologisch/lokale voedingsconcept in het restaurant gewenst. De benodigde ruimte hiervoor schatten we op basis van referenties (zie bijlage 1) in op 300-500 m². Het is noodzakelijk dat dit restaurant toegankelijk is voor zowel bezoekers van de Hortus als voor mensen van 'buitenaf', zoals de inwoners van Haren en Groningen.
- *Subtropische kas:* deze functie, weliswaar in multifunctioneel concept met ruimte voor zowel privé als zakelijke evenementen, speelt in op de wens vanuit SBGH en VvH en past binnen het karakter en concept van een hortus met bovenlokale-regionale aantrekkingskracht. Andere horti hebben vaak ook een dergelijke kas die een betere jaarrondprogrammering mogelijk maakt. De huidige tropische kas is nog geen 500m² groot. Een grotere versie van 1.000-2.000 m² biedt meer mogelijkheden. SBGH heeft een ambitieus plan voor een nog grotere kas waarin tevens entree, horeca en kantoor worden ondergebracht.
- *Natuurmuseum:* een natuurmuseum een kansrijke functie, zij het van beperkte waarde qua exploitatie van de Hortus. Hiermee wordt wel ingespeeld op de behoefte vanuit de participatie en kan de educatieve betekenis en bovenlokale aantrekkingskracht mogelijk worden versterkt. We achten een eenvoudige, kleinschalige vorm haalbaar met een ruimtebehoefte van 250-500 m². De exploitatie van een dergelijk museum is echter een uitdaging, die zal grotendeels moeten leunen op vrijwilligers en donaties en kan daarmee concurreren met de Hortus. Ze kunnen elkaar echter ook versterken en om die reden achten wij deze functie relevant.

- Overige kansrijke thematische functies zijn een *kookstudio*, *yoga-/fitnesslocatie*, *openluchttheater*, *expositieruimte*: deze concepten sluiten aan op de voorgestelde thematische verbreding met een focus op gezondheid, gezonde voeding en bewegen in het groen, (in het geval van evenementen) de beleidsambitie om evenementen te faciliteren als poort naar de omgeving en de wens vanuit participatie voor ruimte voor kunst en cultuur.
- *Vrijtijdsfuncties die de thematische verbreding van de hortus versterken en die binnen en buiten ruimte bieden voor passende activiteiten en evenementen*. Denk aan een kookstudio, yoga-/fitnesslocatie, openluchttheater, expositieruimte. Deze functies sluiten aan bij de beleidsambitie om evenementen te faciliteren als poort naar de omgeving en de wens vanuit participatie voor ruimte voor kunst en cultuur.
- *Openbare sport- spel- en ontmoetingsplekken* vergroten de openbare toegankelijkheid en versterken de thematische verbreding. Sporten, spelen en bewegen is goed voor zowel de fysieke als mentale gezondheid, trekt een brede doelgroep aan. Een speeltuin bijvoorbeeld, zorgt voor aanloop van (groot)ouders met jonge kinderen en zorgt voor een levendige, sociale omgeving.
- *Publiek programma*: om de aantrekkingskracht van de Hortus te vergroten en in te spelen op de ambities vanuit beleid en wensen vanuit participatie voor meer toeristisch-recreatieve voorzieningen van attractieve waarde en evenementen als poort naar de lokale omgeving, is publiek programma wenselijk. Denk aan seizoensgebonden plantenshows, thematuinen en themamarkten, educatieve rondleidingen en workshops, culturele evenementen, natuurbelevingsactiviteiten, lezingen en cursussen.

Vrijtijdsaanbod zoals een bowlingcentrum, sauna/wellness, groepsactiviteitenlocatie (lasergamen, escaperooms, etc.) zou voor 'traffic' in het plangebied kunnen zorgen, wat positief kan uitwerken op de exploitatie. Deze functies sluiten, behoudens de wellness, thematisch niet goed aan op (de doelgroepen van) Hortus-Biologisch centrum en de behoeften van de bewoners.

Samenvattend zien we de volgende kansrijke vrijetijdsfuncties voor Hortus-Biotop:

Functie	Onderkant marge	Bovenkant marge ²	Aandachtspunten
(Boetiek)hotel	500 m2 20/30 kamers Klein restaurant voor ontbijt	1.500 m2 20/30 kamers Restaurant Vergaderruimte	Naast kamers andere functies nodig voor gezonde exploitatie (bijv. vergaderruimte), aansluitend op thematische verbreding
Avondrestaurant	300 m2 + terras	500 m2 + terras	Toegankelijk voor bezoek hortus en bezoek van buiten. Aansluiting op thematische verbreding nodig
Daghoreca (bijv. vergroten huidige horeca Hortus)	300 m2 + terras	400 m2 + terras	Vraagt om verruiming openingstijden, openbare toegankelijkheid en aansluiting op thematische verbreding
Tropische kas	1.000 m2 ³¹ Plantencollectie	2.000 m2 Plantencollectie Trouwlocatie Vergaderruimte	Vraagt om samenspel met andere functies en programmering (horeca, privé/zakelijke bijeenkomsten, etc.)
Natuurmuseum	250 m2 Tentoonstelling collectie + ruimte voor educatie	500 m2 Tentoonstelling collectie + ruimte voor educatie	Aantrekkingskracht voor verschillende doelgroepen met een compacte robuuste en interactief aanbod, aansluitend op thematische verbreding hortus
Trouwlocatie	150-200 m2 50-100 personen	200-250 m2 100-150 personen	Bij voorkeur combineren met kas
Vergaderruimten	80-100 m2 (theateropstelling) 50/60 personen	150-200 m2 (theateropstelling) 80-100 personen	Bij voorkeur combineren met kas en/of hotel/restaurant

³¹ Visie SBGH en VvH

Openluchttheater	750 m2 buitenruimte	4.000 m2 buitenruimte	Samenwerkingspartner voor sterk programma nodig.
Expositieruimte ³²	100-200 m2	500-1.000 m2	Samenwerkingspartners en sterk cultureel programma nodig
Groene opleidingen	2.000 m2 + buitenruimte Proeftuin voor biologische teelt	20.000 m2 + buitenruimte	We adviseren deze mogelijkheid samen met AOC Terra verder te verkennen
Kookstudio	200 m2	750 m2	Kansrijk in samenwerking met de horeca en zelfoogsttuin
Yoga-/fitnesslocatie	1.000 m2	2.000 m2	Exploitant nodig
Sport- en spelplek	500 m2 buitenruimte	1.000 m2 buitenruimte	Vraagt om openbare toegankelijkheid

³² Plan van Aanpak Ateliers en Expositieruimtes

4 Conclusie en programmeringsadvies

Ingrepen in de Hortus-Biotoop zijn nodig om toekomstbestendig te worden. Belangrijke opgaven hierbij zijn:

- Behoud van de bijzondere tuinen en botanische collectie, door wegwerken achterstallig onderhoud en gerichte ontwikkeling.
- Genereren van meer inkomsten door het aantrekken van meer bezoekers.
- Beter gebruiken van de tuinen en collectie voor maatschappelijke opgaven door deze beter te ontsluiten en toegankelijker te maken.

Gebalanceerde ontwikkeling

De samenhang tussen de verschillende opgaven vraagt om een ontwikkeling die past binnen de draagkracht van het gebied. Andere horti in Nederland tonen aan dat het mogelijk is om meer bezoekers te trekken, terwijl de collectie van tuinen tegelijkertijd wordt beschermd en benut voor maatschappelijke opgaven.

In de toekomstige functiemix van Hortus-Biologisch centrum blijven wonen, werken, botanie en vrije tijd een rol spelen. Wonen en werken dragen bij aan een gezonde businesscase voor het totale gebied, terwijl andere (vrijtijds)functies de exploitatie van de Hortus kunnen versterken.

Wonen en werken richten zich primair op hun eigen gebruikers. Een breder aanbod van functies zorgt ervoor dat bezoekersstromen in het gehele gebied van de Hortus en het Biologisch Centrum in meerdere richtingen wordt versterkt.

Hieronder volgt het programmeringsadvies voor wonen, werken en vrije tijd.

Wonen

Gezien de focus voor woningbouw binnen verstedelijk gebied en het belang van een gezonde exploitatie, is wonen een belangrijke functie voor het gebied. Advies is minimaal het huidige aantal wooneenheden te behouden in Hortus-Biotoop. Er is ruimte voor toevoeging van maximaal ca. 300 eenheden, gelet op de opgave van de toevoeging van maximaal 500 woningen binnen het dorpsmilieu in de gemeente Groningen (waar Hortus-Biotoop een onderdeel van is). Van de extra eenheden, moet minimaal 30% sociale huur zijn, vanwege de 30-40-30-regel in de Woonvisie en de behoefte vanuit starters en kwetsbare groepen. Ook vanuit ouderen is veel vraag, met name naar particuliere huur- en koopwoningen en passende appartementen. Toevoegen van woningbouw sluit aan bij de gemeentelijke voorkeursgebieden voor verstedelijking en de verstedelijkingsstrategie Regio Groningen-Assen, waarin wordt ingezet op uitbreiding binnen bestaand verstedelijkt gebied en op parallelle vergroening.

Werken

Het advies is om minimaal 5.000 m² aan broedplaatsruimte te creëren of te behouden in het Biologisch centrum. Hierbij kan worden verkend of de huidige ondernemers hiervan deel kunnen uitmaken, tegen gereduceerd of commercieel tarief. Daarnaast is het advies om tussen de 2.500 en 4.000 m² commerciële werkruimte toe te voegen voor bedrijvigheid in de creatieve industrie, zorg/health en innovatieve zakelijke diensten/ICT. Het aanvullende aanbod bovenop de broedplaats biedt ruimte aan doorgroeiers uit de broedplaats (en andere bedrijven) en kan tegen een marktconforme prijs worden aangeboden. Grootschalige werklocaties passen niet binnen de huidige context van de Hortus-Biotoop, vanwege gebrek aan ruimte, milieuruimte en daar niet op toegesneden bereikbaarheid.

Maatschappelijke en vrijetijdsfuncties

Om een aantrekkelijk toeristisch-recreatief gebied te creëren en een gezonde, haalbare exploitatie van Hortus-Biologisch centrum te waarborgen, is een versterking van het concept en de toevoeging van diverse functies noodzakelijk. De aantrekkingskracht moet verschuiven van een lokaal naar een

bovenlokaal en regionaal publiek. Bij succesvolle implementatie kan het structurele bezoekersaantal, mede door dubbelgebruik van de Hortus en andere functies, groeien tot circa 75.000 per jaar, met een potentieel van 100.000 bezoekers. Het genoemde bezoekersaantal heeft uitsluitend betrekking op de Hortus. Daarnaast trekken eventuele andere recreatieve functies in het gebied ook bezoekers die de Hortus niet bezoeken. Hierdoor ligt het totale aantal bezoekers in het gebied aanzienlijk hoger, wat de bredere potentie van het gebied benadrukt.

Voor de Hortus is het van belang om thematisch te verbreden van voornamelijk plantgeoriënteerd naar biodiversiteit, gezondheid, cultuur (denk aan beeldende kunst, podiumkunst en film) en erfgoed. Daarnaast moet de collectie zich ontwikkelen om interessant te blijven, kan de potentie van de Chinese tuin beter benut worden (ook een wens vanuit participatie) met functies/programmering, en vanzelfsprekend moet het onderhoud van de gebouwen en de tuinen op orde zijn.

Nieuwe functies moeten meer bewoners en bezoekers in direct (fysiek) contact brengen met Hortus-Biologisch centrum, het concept én de exploitatie versterken. We adviseren de volgende kansrijke functies op basis van beleid, marktpotentie en participatie:

- Boetiekhotel (in bijv. Zoölogisch lab): sluit aan op de vraag naar logiesaccommodaties, behoefte aan accommodaties in een luxer segment en de beleidsambities om bezoekers langer te laten verblijven en te spreiden van Stad naar Ommeland. Advies is een hotel met ca. 20 kamers en een samenspel met andere functies, zoals een restaurant, openbare ontmoetingsplek en programmering, aansluitend op de eerder voorgestelde thematische verbreding.
- Horeca: advies is de bestaande horeca te vernieuwen, te vergroten en te ontwikkelen tot een dag- en avondhoreca met een dubbelfunctie: toegankelijk voor bezoekers van de Hortus en voor mensen van 'buitenaf'. Het concept van de horeca moet aansluiten bij de thematische focus van de Hortus (bijv. plantaardig, gezond), vernieuwend en eigentijds zijn. De horeca krijgt zo niet alleen een functie voor de Hortus, maar ook voor Haren en andere bezoekers.
- Subtropische kas: ontwikkeling van de kas ondersteunt de bovenlokale-regionale aantrekkingskracht de sluit aan op de wens vanuit SBGH en VvH. Een multifunctionele invulling, met bijvoorbeeld ruimte voor educatieve of zakelijke bijeenkomsten versterkt de exploitatie-basis. Wel zijn de investeringskosten voor een dergelijke kas hoog, zeker in een ambitieuze vorm.
- Natuurmuseum: een kleinschalig natuurmuseum kan de educatieve betekenis van de Hortus versterken, evenals de aantrekkingskracht door de mogelijkheid voor combinatiebezoek en de bezoekmogelijkheden bij nat weer. Het moet aantrekkelijk zijn voor een brede doelgroep: basisscholen, inwoners, bezoekers van 'buitenaf', etc. en voor herhaalbezoek door synergie met de activiteitenprogrammering. We achten alleen een eenvoudige, kleinschalige vorm haalbaar, met lage exploitatiekosten door een compacte, robuuste (low-tech) en interactieve opzet.
- Vrijtijdsfuncties die de thematische verbreding van de hortus versterken en die binnen en buiten ruimte bieden voor passende activiteiten en evenementen. Denk aan een kookstudio, yoga-/fitnesslocatie, openluchttheater, expositieruimte. Deze functies sluiten aan bij de beleidsambitie om evenementen te faciliteren als poort naar de omgeving en de wens vanuit participatie voor ruimte voor kunst en cultuur.
- Openbare sport- en spelplekken vergroten de openbare toegankelijkheid en versterken de thematische verbreding. Sporten, spelen en bewegen is goed voor zowel de fysieke als mentale gezondheid, trekt een brede doelgroep aan. Een speeltuin bijvoorbeeld, zorgt voor aanloop van (groot)ouders met jonge kinderen en zorgt voor een levendige, sociale omgeving.

Om voldoende bezoek te (blijven) trekken, adviseren we om naast het toevoegen van fysieke functies, ook een jaarrond programmering aan te bieden. Zo moet Hortus-Biologisch centrum een plek worden waar altijd wat te beleven is. Er kunnen middelgrote tot kleine activiteiten en evenementen georganiseerd worden op het gebied van cultuur- en tuinhistorie, biodiversiteit, gezondheid, ecologie, duurzaamheid, etc., met als doel:

- Verdieping van kennis en waardering voor natuur en biodiversiteit;
- Gemeenschapszin en verbinding met lokale partners;

- Extra aantrekkingskracht, ook voor herhaalbezoek;
- Inkomsten naast entreekaarten.

Voorbeelden van kansrijke activiteiten zijn:

- Seizoensgebonden plantenshows, thematuinen en themamarkten;
- Educatieve rondleidingen en workshops;
- Culturele evenementen zoals openluchtconcerten en kunstexposities;
- Natuurbelevingsactiviteiten voor kinderen zoals speurtochten, knutselen en workshops;
- Lezingen en cursussen over botanische onderwerpen, maar ook over cultuurhistorie, duurzaamheid, gezond leven, gezond eten.



bron: Voedseltuin Overvecht



bron: Gemeente Groningen



bron: Visit Groningen



bron: museum de Wielewaal



bron: RHAW architecture



bron: Bajesdorp



bron: Into Nijmegen



bron: indebuurt



bron: cnme

5 Bezoekersaantallen

In overleg met de werkgroep heeft ontwerpbureau ZUS drie perspectieven ontwikkeld: 1) Koesteren, 2) Publiekstrekker en 3) Woonlandschap. In dit hoofdstuk vergelijken we de bezoekersaantallen van verschillende horti (5.1) en maken we per perspectief een raming van de bezoekersaantallen voor de Hortus (5.2). Hierbij gaat het uitsluitend om de bezoekersaantallen van de Hortus, niet van het volledige Hortus-Biologisch centrum.

5.1 Benchmark met andere horti

In de bijlage is een beperkte benchmark opgenomen met de horti in Amsterdam, Leiden, Rotterdam en Utrecht en met het arboretum in het Vlaamse Kalmthout net over de Nederlandse grens. De bezoekersaantallen van deze tuinen lopen uiteen van ca. 80.000-90.000 (Kalmthout, Rotterdam) tot bijna 250.000 (met Amsterdam en Leiden beide boven 200.000 en Utrecht rond de 150.000).

Voor de vier Randstedelijke horti geldt dat ze gelegen zijn in dichtbevolkte regio's die bovendien met minder groen zijn gezegend, waardoor met name in Amsterdam en Leiden de hortus door abonneementhouders ook wel als park worden bezocht, naast toeristisch bezoek dat met name in Amsterdam ook bijdraagt aan de bezoekersaantallen. Het arboretum in Kalmthout is perifeer gelegen, maar slaagt er toch in jaarlijks meer dan 80.000 bezoekers te trekken.

Naast de grotere bezoekersaantallen, zijn de inkomsten uit verhuur en horeca in de andere horti³³ flink hoger dan bij Hortus Haren. Als idee voor de ordegrootte: inkomsten uit entrees, verhuur, horeca en winkel liggen in Leiden rond de € 2 mln, in Amsterdam € 2,9 mln en in Rotterdam iets onder de € 1 mln. ter vergelijking: bij Hortus Haren lag dit in 2023 op ca. € 0,5 mln. In Utrecht is de hortus (nog) onderdeel van de universiteit, de Leidse hortus ontvangt een flinke bijdrage vanuit de universiteit. Amsterdam krijgt gemeentelijke subsidie. Rotterdam heeft noch een bijdrage van de universiteit noch van de gemeente en draait dus volledig zelfstandig, waarbij de vriendenvereniging, donaties en legaten zorgen voor de nodige aanvullende inkomsten, zoals overigens ook bij de andere horti het geval is. In alle horti is vrijwilligerswerk relevant.

Conclusie uit de benchmark

De horti in Nederland en Kalmthout trekken jaarlijks 80.000 tot (ruim meer dan) 200.000 bezoekers. Hortus Haren zit nu op ongeveer de helft van de ondergrens daarvan.

De horti hebben een lokale en regionale functie; incidenteel komt er natuurlijk bezoek van buiten de regio, bijvoorbeeld van plantenliefhebbers of voor evenementen of (verhuur)partijen, maar de regio is de belangrijkste bezoekersbron. Omdat Haren/Groningen een kleinere en minder dichte bevolking heeft dan in de regio's van de andere horti achten we in een ideaal model structureel 100.000 bezoekers per jaar een bovengrens³⁴. Realistisch gezien is dat – ook kijkend naar Rotterdam – nog wel heel ambitieus. Daarbij kijken we met een schuin oog ook naar bijvoorbeeld de bezoekersaantallen van het Groninger Museum (166.000 ('24)), het Fries Museum (135.000), het Drents Museum (180.000) en het Fries Natuurmuseum (82.000). Voor een optimaal functionerende Hortus Haren is 75.000 bezoekers een – op enige termijn – realistisch, haalbaar doel. Hierbij moet worden voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- de basis op orde: goed onderhouden tuinen en gebouwen en een uitnodigende, eigentijdse sfeer (ook qua horeca);

³³ Van Utrecht zijn geen cijfers beschikbaar. Ook over Kalmthout is die informatie niet openbaar.

³⁴ In de jaren na de aanleg van de Chinese tuin zijn veel hogere bezoekersaantallen gerealiseerd, maar die achten we niet structureel haalbaar

- een thematische verbreding van voornamelijk plantgeoriënteerd³⁵ naar groen/biodiversiteit, gezondheid (voeding en bewegen), duurzaamheid, cultuur (denk aan een dans- of filmvoorstelling in de tuinen of gebouwen) en cultuurhistorie;
- functies in of rond de hortus die meer mensen in direct ‘fysiek’ contact ermee brengen;
- een jaarrond programmering, gericht op verschillende doelgroepen (“er is altijd wat te doen/zien/beleven/genieten”);
- een (nog) intensieve(re) marketingaanpak, waarbij overigens website en Instagram al behoorlijk goed worden gebruikt.

5.2 Raming van bezoekersaantallen per perspectief

In deze paragraaf ramen we de bezoekersaantallen per perspectief, en reflecteren we in welke mate deze perspectieven aan bovenstaande randvoorwaarden voldoen. De gedetailleerde beschrijving van de perspectieven kunt u vinden in het werkboek van ZUS.

Perspectief 1: Koesteren

In perspectief 1 voorzien we een beperkte groei van maximaal 5.000 bezoekers door het nog wat meer inlopen van achterstallig onderhoud aan tuinen en gebouwen, de grotere tropische kas, het voortzetten van de ingezette programmering en extra inzet op marketing. Het bezoekersaantal in dit perspectief wordt op ca. 45.000 per jaar geraamd. Verdere groei is in dit perspectief niet haalbaar, doordat niet aan alle voorwaarden wordt voldaan (jaarrond programmering, basis op orde, functies in of rond de Hortus), weinig inzet op een uitnodigende sfeer (geen openbare toegankelijkheid van het Hart zoals in de perspectieven 2 en 3) en weinig aanvullende functies. De kas alleen heeft onvoldoende aantrekkingskracht om te groeien naar nog meer bezoekers per jaar, daarvoor is een multifunctioneel concept nodig met de kas als bezienswaardigheid, evenementenlocatie of in combinatie met een restaurant.

Perspectief 2: Publiekstrekker

In scenario 2 is de ambitie om een levendig bruisend hart te creëren - waar de Hortus ook onderdeel van wordt - met nader te bepalen publieke functies en een hotel in het Zoologisch lab en ruimte voor avontuurlijk spel en bewegen. In dit perspectief wordt het Hart een openbaar gebied, krijgt de bestaande horeca een tweezijdige functie (voor gebruikers van 't Hart en voor bezoekers van de Hortus) en komt er een grotere kas. Er worden daarnaast andere functies toegevoegd die meer mensen naar 't Hart trekken en daarmee mogelijk ook naar de Hortus. Die aantrekkingskracht wordt sterker naarmate die functies beter aansluiten op het concept van de Hortus.

In perspectief 2 is er in vergelijking tot perspectief 1 een grotere kas en komt er in het Hart naast de speeltuin – die (groot)ouders met jonge kinderen trekt – een boetiekhotel met daarin een klein natuurmuseum, en een ‘publiek programma’ van 1.000m2 waarin functies kunnen komen die aansluiten op de bredere scope van de Hortus. Daarnaast geldt voor de horeca – die een tweezijdige functie krijgt – dat die geprofessionaliseerd en gemoderniseerd dient te worden, in aansluiting op de thematische scope van de Hortus. Een grand-café-achtige invulling, passend bij Hortus en Hart, met een dagvullende kaart (van (laat) ontbijt, koffie, lunch, high tea tot modern diner), als het kan deels met producten uit de pluktuin. Een dergelijk concept achten wij noodzakelijk.

Ervanuit gaande dat het publieke programma thematisch aansluit op de verbrede scope van de programmering in de Hortus, achten wij in dit perspectief een groei naar 75.000 bezoekers haalbaar, mits wordt voldaan aan de andere genoemde randvoorwaarden: de basis op orde, jaarrond programmering, verbrede scope, goede marketing. Vanuit het programmatisch perspectief van de Hortus is dit perspectief het meest kansrijke perspectief. De 75.000 bezoekers moet niet als een

³⁵ We zijn ons ervan bewust dat de Hortus ook al stappen zet: de Instagrampost met vijf jonge sperwers (juni 2024) is een voorbeeld van een bredere scope en publiek

absolute bovengrens worden gezien. Andere horti laten zien dat een verdere stijging tot de mogelijkheden behoort, zij het dat die wel zijn gelegen in gebieden met meer inwoners en met gemiddeld iets hogere besteedbare inkomens.

Perspectief 3: Woonlandschap

In perspectief 3 komt er geen boetiekhotel met natuurmuseum, maar wordt het Zoölogisch Lab getransformeerd naar luxe woningen voor ouderen en senioren en wordt er meer wonen in 't Hart toegevoegd. Het 'publieke programma' blijft 1.000 m², maar dan gericht op zorg/welzijn. Ook in dit perspectief is 't Hart openbaar gebied, maar blijft dat openbare deel gevoelsmatig beperkt tot het gedeelte waar kas en restaurant staan en waar ook de speeltuin is. Op basis hiervan schatten we in dat in dit perspectief minder groei optreedt dan in perspectief 2. Indicatief schatten we in dat het dan om ca. 60.000 bezoekers gaat, ook hier uitgaande van een goede uitwerking van de andere randvoorwaarden. Perspectief 3 levert een minder levendig Hart op (door minder publiekstrekkende functies) en als gevolg daarvan schatten we in dat het tot minder bezoekers leidt. Ook werkt dit door in de horecabestedingen, niet alleen in directe zin qua bezoekers van de Hortus, ook het bezoek van buitenaf schatten we niet alleen absoluut maar ook relatief wat lager in. Met een optimale uitwerking van de genoemde randvoorwaarden, kan het aantal bezoekers alsnog dicht(er)bij perspectief 2 komen.

5.2.1 Conclusie over de perspectieven

Concluderend wordt met perspectief 2 aan alle genoemde randvoorwaarden voldaan en is dit perspectief daarom het meest kansrijk om jaarlijks tenminste 75.000 bezoekers te trekken naar de Hortus en daarmee een gezonde exploitatie van de Hortus bereikbaar te maken. Perspectief 1 voldoet aan de minste randvoorwaarden, resulterend in stabilisatie/beperkte groei van het aantal bezoekersaantallen rond of iets boven het huidige niveau. Perspectief 3 heeft een minder levendig Hart en voldoet hiermee minder aan de voorwaarden, waardoor we de bezoekersaantallen op ca. 60.000 ramen.

Bijlagen

De volgende bijlagen zijn opgenomen:

- Bijlage 1: Referentiebeelden en cijfers van wonen, werken en vrije tijd & voorzieningen
- Bijlage 2: Benchmark andere horti
- Bijlage 3: Beschrijving van kansrijke werksectoren
- Bijlage 4: Verslaglegging rondetafelgesprekken
- Bijlage 5: Verslaglegging stakeholderbijeenkomst

Bijlage 1. Referentiebeelden en cijfers

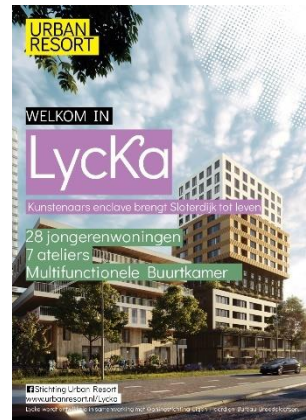
A. Wonen

Lycka

Sloterdijk, Amsterdam

Wonen

- 118 sociale huurwoningen
- 28 woningen speciaal voor jonge CAWA-kunstenaars (18 t/m 27 jaar)
- 1- en 2-kamerappartementen (€ 449,25 & € 667,04)
- Toewijzing op basis van sociale huur jongeren contract & CAWA toets door woningcorporatie Eigen Haard
- Contract voor 5 jaar



Connect – U

Enschede, centrum

Wonen

- 300 studentenkamers, 16-31m2, € 480 – € 550 per maand excl.
- 92 studio's, 19-40m2, € 545 – € 745 per maand excl.
- Onbepaalde tijd, minimum 12 maanden

Werken & voorzieningen

- 55.000m2; nu 35.000m2 ontwikkeld
- 4.500m2 voor bedrijven; 22 bedrijven
- Diverse labs/onderwijsruimtes MBO/HBO
- Kantoorruimtes vanaf 30m2
- Vergaderruimtes 41 – 86 m2
- Horecaplein
- Multifunctioneel gebouw voor evenementen (max 1500 pers.)
- Kennisinstellingen (Saxion, ROC Twente)
- Communities: sportinnovator, textiles & healthcare, Wired-U, T-valley, Smart health



De Plu

Woonwijk Bottendaal, Nijmegen

- In eigen beheer vereniging
- In 1995 door leden zelf aangekocht

Wonen

- 7 bewoners
- 2 gedeelde badkamers
- Kosten ruimtes €458 inclusief + eenmalig borg (€250)

Werken & voorzieningen

- Verschillende werk- en atelierruimtes in het pand
- Diversiteit aan bedrijfjes, o.a.: fotografie, lasersnijden, kunst & muziek, illustratie & vormgeving, tattooshop, boekhoudkantoor
- 18 activiteiten



Bajesdorp

Voormalig terrein Bijlmerbajes, Amsterdam

- Eerste permanent bewoonde broedplaats Amsterdam
- Opggericht vanuit oorspronkelijke bewoners/identiteit
- Grond in permanente erfpacht afgenomen van gemeente
- Deel gefinancierd uit eigen zak leden, deel crowdlending, deel subsidie, deel lening Amsterdamse wooncorporatiefonds

Wonen

- 11 zelfstandige woningen
- Sociaal en klein deel midden huur

Werken & voorzieningen

- 9 ateliers/werkruimtes
- Elke verdieping een gemeenschappelijke ruimte
- Theatercafé
- Collectieve voedseltuin
- Podiumkunsten, geluidskunst, film en fotografie, educatie, communicatie, techniek



B. Werken

huisvesting WARP - Enschede • Centrum Enschede • Aanvankelijk gratis units • Nu 2^{de} fase met ander profiel creatieven t.b.v. placemaking, robotica en sensing Coehoorn - Arnhem • Succesvol model met ingroeiuren • Binnenstedelijke omgeving • Verdichting in groene opzet NYMA - Nijmegen • Diensten en productie • Basic vernieuwing met behoud skelet • Omvangrijke buitenruimte	thema Kitchen Republic - Amsterdam • Foodinnovaties als thema • Ondernemerschap staat centraal • Coöperatie met keten, contact met publiek/consument Jamfabriek - Den Bosch • Foodinnovaties als thema • Ondernemerschap staat centraal • Bouwen aan regionale keteninnovaties met HAS en Yuverta (hbo/mbo) Blue City - Rotterdam • Stadslandbouw-activiteiten • Circulair ondernemerschap • Horeca • Unieke huisvesting	omgeving Buitenplaats Doornburgh - Maarsse • Inspiratieplek voor kunst en wetenschap • Ontmoeting • Expositie • Horeca HEINING - Amsterdam • Nieuwbouw • Kunstenaarskolonie (38 ateliers) • Aan rand natuurreserveaat Spaarnwoude Fort Honswijk - Houten • Monumentaal waterliniecomplex • Ontwikkeling naar broedplaats gestart (Licht)kunst, makersplaatsen, ambachten
--	---	--

C. Vrije tijd en voorzieningen

Boetiekhotel

- Boutique Hotel Beekhuizen
 - Faciliteiten: restaurant, fietsverhuur,
 - Aantal kamers: 22 kamers
 - Oppervlakte: ca. 700 m2 totaaloppervlak
- Boutique Hotel Rijks
 - Monumentaal pand
 - Faciliteiten: restaurant, vergaderruimten en feestzalen
 - Aantal kamers: 40 kamers
 - Oppervlakte: kamers van 12-60 m2, ca. 1.200 m2 totaaloppervlak
- Mondagron
 - Faciliteiten: restaurant, cocktailbar, privé en vergaderruimten en feestzalen
 - Aantal kamers: 40 kamers
 - Oppervlakte: kamers van 25-110 m2, ca. 550 m2 totaaloppervlak



Brasserie / avondrestaurant

- Florentin Groningen
 - Openingstijden: di t/m zo: 18.00-23.00
 - Fine dining restaurant
 - Oppervlakte: ca. 360 m2
- De Vooruitgang Eindhoven
 - Openingstijden: ma t/m zo: 11.00-23.00
 - Restaurant voor lunch, diner en borrel
 - Oppervlakte: ca. 720 m2



Daghoreca

- Karibu Utrecht
 - Openingstijden: ma t/m vrij: 9.30-16.00, za t/m zo: 9.30-17.00
 - Gevestigd in kantoren-pand: terras, flexwerkplek, lunch en borrel
 - Oppervlakte: 174 m2 (excl. terras)



- Wasven Eindhoven
 - Groen domein in de natuur buiten Eindhoven: huisvesting van een biologisch restaurant, winkel en ecologische tuinderij (incl. samenwerking met vrijwilligers en zorginstellingen)
 - Openingstijden: di t/m zo: 10.00-17.00
 - Oppervlakte: ca. 600 m2



Openluchttheater

- Landgoed Zonheuvel
 - Activiteiten: kleine optredens, film- of theatervoorstelling, presentatie, workshop, huwelijksceremonie
 - Aantal plaatsen: 2-100 personen
 - Oppervlakte: ca. 750 m2
- Natuurtheater Kersouwe
 - Activiteiten: middelgrote concerten en film- of theatervoorstelling
 - Aantal plaatsen: 700 personen
 - Oppervlakte: naar schatting ca. 3.500 m2
- Bosspot Amersfoort
 - Activiteiten: middelgrote concerten en film- of theatervoorstelling
 - Aantal plaatsen: 1.200 personen
 - Oppervlakte: naar schatting ca. 6.000 m2



Vergaderruimten

- De Schakel Nijkerk
 - Vergader- en congrescentrum
 - Capaciteit: 9 vergaderzalen, max. 240 personen in grootste zaal (ca. 200 m2)
 - Oppervlakte: 1.300 m2
- Boutiquehotel BonAparte
 - Boutiquehotel (40 kamers) met vergaderruimten
 - Capaciteit: 4 vergaderzalen, max. 250 personen in grootste zaal (ca. 200 m2)
 - Oppervlakte: ca. 1.400 m2
- Café de Roskam
 - Café-restaurant met vergaderruimten (2 verdiepingen, 5 zalen en trouwzolder)
 - Capaciteit: 5 zalen, max. 250 personen in grootste zaal (ca. 200 m2)
 - Oppervlakte: ca. 1.200 m2



Interactieve natuurmusea

Artis Micropia Amsterdam

- Concept: wetenschapsmuseum
- Programma:
 - Interactieve displays over microbiologie
 - Laboratorium waar bezoekers experimenten kunnen uitvoeren
 - Bodyscan en Kiss-o-meter voor microbiële ontdekkingen
 - Virtual reality-ervaringen
- Ligging: centrum van Amsterdam
- Oppervlakte: ca. 1.500 m²

Museon-Omniversum Den Haag

- Concept: wetenschaps- en cultuurmuseum
- Programma:
 - Interactieve tentoonstellingen over wetenschap, cultuur en duurzaamheid
 - Groot koepelvormig projectiescherm voor immersieve films
 - Educatieve programma's en workshops
 - Planetarium
- Ligging: centrum van Den Haag
- Oppervlakte: ca. 7.000 m²

Natuurmuseum Fryslân

- Concept: natuurhistorisch museum
- Programma:
 - OnderWaterSafari: interactieve attractie over onderwaterleven
 - Tentoonstellingen over lokale flora en fauna
 - Educatieve programma's en workshops
- Ligging: centrum van Leeuwarden
- Oppervlakte: ca. 2.800 m²

Natuurmuseum Noord-Brabant – Tilburg

- Concept: natuurhistorisch museum
- Programma:
 - Tentoonstellingen over de ijstijden en het Brabants landschap
 - Kinderzoektocht/-safari
 - Pop-up cinema
 - Lezingen en workshops
 - Ligging: binnenstad Tilburg, nabij centraal station
 - Oppervlakte: ca. 5.500 m²

Bijlage 2. Benchmark andere horti

Hortus	Opp. ha	Bezoekersaantallen	Baten	Lasten (PM)	Fte
Hortus Botanicus Amsterdam	1,2	245.000 in 2019 212.000 in 2022 240.000 in 2023	€3.891.509 (2023): Entreetickets Donaties Adopties Bedrijfsjaarkaarten Periodieke bijdragen Vrienden (8.000+) Zaalverhuur Omzet winkel en horeca	€4.095.243 (2023): Personeelskosten Huisvestingskosten Afschrijvingen Overige bedrijfskosten	78 mensen in dienst 75 vrijwilligers (2023)
Hortus Botanicus Leiden	4	208.000 in 2022 240.000 in 2023	€3.266.000 (2023): Entreetickets Donaties Adoptanten (125) Periodieke bijdragen Universitaire bijdrage Vrienden (1.391) Zaalverhuur Omzet winkel en horeca	€3.246.000 (2023): Personeelskosten Huisvestingskosten Inhuur personeel Afschrijvingen Winkelinkoop Materiele kosten	30 fte in vaste dienst 16 flexmedewerkers 88 vrijwilligers (2023)
Botanische tuin Utrecht	10	175.000 in 2019 145.000 in 2022	Geen cijfers bekend Entreetickets Donaties Periodieke bijdragen Vrienden (554 in 2022) Zaalverhuur Omzet winkel en horeca	Geen cijfers bekend Personeelskosten Huisvestingskosten Afschrijvingen	36 fte in dienst 100+ vrijwilligers (2022)
Trompenburg Tuinen en Arboretum Rotterdam	8	65.000 in 2019 80.000 in 2022 100.000 in 2024	€1.298.960 (2023): Entreetickets Donaties Sponsoring Periodieke bijdragen Vrienden Verhuur Omzet winkel en horeca	€1.347.680 (2023): Personeelskosten Tuinonderhoud Huisvesting en algemene kosten Afschrijvingen Winkelinkoop Boek Bankkosten	10,5 fte in dienst 100+ vrijwilligers (2023)
Arboretum Kalmthout	13,5	75.000 in 2022 80.000 in 2023 Stijging in 2024	Geen cijfers bekend Entreetickets Donaties Adopties Zaalverhuur Omzet winkel en horeca	Geen cijfers bekend Personeelskosten Huisvestingskosten Afschrijvingen	Ca. 16 fte in dienst Vrijwilligers (2019)

Hortus Botanicus Amsterdam

- Oppervlakte: 1,2 ha
- Bezoekersaantallen: 245.000 in 2019, 212.000 in 2022, 240.000 in 2023
- Entree: ticket (regulier: €13,50, kortingen voor o.a. studenten en kinderen)
- Ligging: centrum van Amsterdam
- Functie: educatie, historische botanische tuin
- Faciliteiten: hortuscafé (in hortus), hortus store, zaalverhuur, groen traineeship, klimaatlessen, evenementen, tentoonstellingen, lezingen, rondleidingen, kassen
- Exploitatie: 78 mensen in dienst, 75 vrijwilligers, vrienden (8.000+), donaties, adopties, bedrijfsjaarkaarten, periodieke bijdragen, zaalverhuur, omzet winkel en horeca, entreegelden

Resultatenrekening 2022-2023:

	Realisatie 2023	Begroting 2023	Realisatie 2022
Aantal bezoekers	239.398	221.104	212.465
Opbrengsten			
Publieksinkomsten	2.982.378	2.866.102	2.643.879
Exploitatiebijdragen Vrienden	181.325	183.303	192.286
Subsidies & fondsen	535.462	519.966	676.986
Overige inkomsten	192.344	154.536	169.399
Totaal opbrengsten*	3.891.509	3.723.907	3.682.550
Bedrijfskosten			
Personeelskosten	2.815.538	2.427.187	2.196.297
Huisvestingskosten	644.359	681.143	558.689
Afschrijvingen	106.942	115.967	103.824
Overige bedrijfskosten	528.404	499.610	530.634
Totaal bedrijfskosten	4.095.243	3.723.907	3.389.444
Bedrijfsresultaat	-203.734	0	293.106

Hortus Botanicus Leiden

- Oppervlakte: 4 ha
- Bezoekersaantallen: 208.000 in 2022, 240.000 in 2023
- Entree: ticket (regulier: €9, kortingen voor o.a. studenten en kinderen)
- Ligging: centrum van Leiden, naast de universiteit
- Functie: historische botanische tuin, universiteitstuin
- Faciliteiten: Hortus Grand Café (in hortus, 25-90 pers.), winkel, workshops, rondleidingen, natuurclub, speurtochten, zaalverhuur (café, tuinkamer, oranjerie), evenementen (2.000-4.200 bezoekers)
- Exploitatie: 30 mensen in dienst, 88 vrijwilligers, vrienden (1.391), 125 adoptanten, periodieke schenkingen, zaalverhuur, omzet winkel en horeca, entreegelden, universitaire bijdrage

Resultatenrekening 2022-2023:

Baten	2023	2022	Lasten	2023	2022
Universitaire/facultaire bijdrage	866	706	Personele lasten	1.868	1.662
Incidentele bijdrage	0	35	Inhuur personeel	292	255
Entrée/winkelverkoop	1.801	1.310	Afschrijvingen	22	41
Verhuur/horeca	241	222	Winkelinkoop	274	195
Fondsen en bijdragen	325	520	Materiele lasten	631	478
Overige	13	49	Huisvestingslasten	159	127
	3.266	2.833		3.246	2.758
Exploitatiesaldo	20	75			

Botanische tuin Utrecht

- Oppervlakte: 10 ha
- Bezoekersaantallen: 175.000 in 2019, 145.000 in 2022
- Entree: ticket (regulier: €10, studenten: €4,50)
- Ligging: aan rand van Utrecht stad op het campusterrein (universiteit en zorginstellingen)
- Functie: historische botanische tuin, universiteitstuin
- Faciliteiten: rondleidingen, cursussen, tuincafé (in hortus), winkel, verhuur ruimtes in tropische kassen voor (zakelijke) bijeenkomsten, evenementengrasveld
- Exploitatie: 36 mensen in dienst, 100+ vrijwilligers, vrienden (554 in 2022), donaties, periodieke bijdragen, zaalverhuur, omzet winkel en horeca, entreegelden

Geen financiële informatie beschikbaar.

Trompenburg Tuinen en Arboretum Rotterdam

- Oppervlakte: 8 ha
- Bezoekersaantallen: 65.000 in 2019, 80.000 in 2022, ca. 90.000 in 2023
- Entree: ticket (regulier: €11, kortingen voor o.a. jongeren en kinderen)
- Ligging: aan de rand van centrum Rotterdam naast de Erasmus Universiteit
- Functie: natuurhistorische botanische tuin (geregistreerd museum)
- Faciliteiten: woestijnkas, theehuis, volière, winkel, rondleidingen, cursussen, workshops, lezingen, voedselbos, evenementenlocatie, speurtochten, thema-activiteiten voor kinderen, verhuur tuin/overkapping
- Exploitatie: ca. 7 fte in dienst (2019), 10,5 fte in 2023, 100+ vrijwilligers, vrienden, donaties, periodieke bijdragen, verhuur, omzet winkel en horeca, entreegelden

Resultatenrekening 2023:

Staat van baten en lasten over 2023

	2023	2022
	€	€
Dagkaarten	249.566	215.571
Jaarkaarten	36.010	13.107
Rotterdampas en museumjaarkaart	276.207	247.448
Verkopen van artikelen en consumpties	217.845	177.596
Verhuur Perenhof	149.754	108.993
Verhuur Uithoek	8.168	9.900
Overige inkomsten	51.127	65.799
<i>Som der opbrengsten</i>	<i>988.677</i>	<i>838.414</i>
Stichting Vrienden	225.000	125.000
Vrienden	4.724	8.030
Gemeente Rotterdam	5.000	0
Bijdrage Mondriaanfonds		60.000
Overige donaties	75.559	71.180
<i>Som der donaties</i>	<i>310.283</i>	<i>264.210</i>
Som der baten	1.298.960	1.102.624
Personeelskosten	700.773	571.013
Tuinonderhoud	207.571	157.861
Huisvesting en algemene kosten	251.810	211.916
Afschrijvingen	13.206	13.206
Kostprijs verkopen van artikelen en consumpties	142.082	125.309
Boek	27.682	0
Bankkosten	4.556	3.605
Som der lasten	1.347.680	1.082.910
Resultaat	(48.720)	19.714

Arboretum Kalmthout

- Oppervlakte: 13,5 ha
- Bezoekersaantallen: 80.000 bezoekers in 2023
- Entree: ticket (regulier: €8, kortingen voor o.a. kinderen en senioren)
- Ligging: in Kalmthout, bij de grens, op een halfuur (per ov) van Antwerpen
- Functie: natuurhistorische botanische tuin
- Faciliteiten: cafetaria, winkel, galerie, plantencentrum, rondleidingen, cursussen, workshops, evenementenlocatie, zaalverhuur
- Exploitatie: ca. 16 fte in dienst (2019), vrijwilligers, donaties, adopties, zaalverhuur, omzet winkel en horeca, entreegelden

Geen financiële informatie beschikbaar.

Bijlage 3. Beschrijving kansrijke werksectoren

Creatieve sector

De creatieve sector speelt een belangrijke rol in Groningen. Het gemeentelijke cultuurbeleid blijft gericht op het stimuleren van talentontwikkeling en vernieuwing in de kunsten, waarbij de creatieve sector ook een integrale rol speelt in de kenniseconomie, kansen en uitdagingen biedt voor jong talent, en het innovatievermogen van de regio versterkt. Het bedrijfsleven wordt daarom gekoppeld aan de creatieve industrie zodat er nieuwe verbindingen kunnen ontstaan¹⁰.

Daarnaast wordt gekeken naar de mogelijkheden om betaalbare huisvesting te blijven bieden in een creatieve broedplaats (met bijv. kantoren voor IT-bedrijven, werk- en atelierruimtes)¹⁰. Binnen de Groninger kenniseconomie is de cultuursector en de creatieve industrie goed vertegenwoordigd, met sterke verbindingen tussen kunstvakopleidingen, culturele instellingen, en het bedrijfsleven³⁶.

Onderwijsinstellingen bieden in de toekomst cultuur een prominente plaats binnen de ontwikkelde campussen, wat bijdraagt aan de groei van start-ups en bedrijven, inclusief die binnen de creatieve en game-industrie. De afgelopen jaren werd de grootste groei in banen waargenomen in de zorg- en kennis- en onderwijsinstellingen, die de belangrijkste banenmotoren zijn, gevolgd door de groei van zzp'ers¹⁰. Deze ontwikkelingen benadrukken de verschuiving in de economische structuur van de regio, waarbij zowel de creatieve sector als de zorg- en kennisinstellingen steeds prominenter rollen spelen¹⁰.

Gezondheidseconomie

De gezondheidssector blijft tot 2035 een van de belangrijkste economische sectoren in de regio. innovatie-ecosystemen op het gebied van positieve gezondheid spelen een cruciale rol in de brede ontwikkeling van de lokale economie¹⁰. Deze ecosystemen bevorderen niet alleen de groei van de gezondheidssector zelf, maar dragen ook bij aan de bredere transitie, zoals de voedseltransitie, die van grote invloed zijn op de toekomstige economie¹⁰. Het aantal start-ups binnen de gezondheidssector blijft groeien, mede door het sterke ecosysteem dat is opgebouwd rondom het UMCG en de Healthy Ageing Campus. Bestaande bedrijven in de sector breiden ook verder uit, bijvoorbeeld door het openen van nieuwe vestigingen op de Healthy Ageing Campus, wat de vitaliteit en het innovatieve karakter van de Groninger gezondheidseconomie verder versterkt.

Circulaire economie

De circulaire economie speelt een sleutelrol in de toekomstige ontwikkeling van de regio Groningen. Er is steeds meer behoefte aan ruimte voor bedrijven die bijdragen aan maatschappelijke vraagstukken, zoals grootschalige circulaire bedrijfsactiviteiten, en innovatieve technologieën op het gebied van electrolyzers, batterijen en waterstof¹⁰. In 2035 zal de industrie in Groningen daarom grotendeels in het teken staan van de circulaire economie, waarbij ingezet wordt op een toekomstbestendige industrie die niet alleen bijdraagt aan werkgelegenheid, maar ook zorgt voor een sterk verdienvermogen.

³⁶ Provincie Groningen, Economische visie 2035

Bijlage 4. Verslaglegging rondetafelgesprekken

Uit de verschillende rondetafelgesprekken zijn een aantal gedeelde conclusies voor het Hortus-Biotoopgebied naar voren gekomen.

A. Gedeelde conclusies

Ontwikkel vanuit de kracht van het gebied

Start bij ontwikkeling vanuit de lokale identiteit van het gebied. Dit betekent met behoud van en vanuit de kracht van de natuur-/tuinhistorische waarde en mentaliteit van het gebied (iets terug willen doen voor de gemeenschap).

Behoud de bijzondere cultuurhistorische en ecologische waarden van het gebied

Hierbij is in de gesprekken gesproken over het behoud van de monumenten en de wens karakteristieke gebouwen en de bijzondere waarden in de Hortus, zoals in de Laarmantuin, eveneens te behouden. Hierbij moet aangetekend worden dat de Biotoop nog geen monumentale status heeft, maar hier mogelijk wel voor aangewezen wordt. Dit uitgezonderd het Zoölogisch Lab dat momenteel een gemeentelijk monument is en mogelijk een Rijksmonument wordt.

Maak het gebied (deels) openbaar toegankelijk

Met behoud van unieke waarden en eigenaarschap. De drempel om de Hortus te betreden is op dit moment hoog. Ook het vestigen van horeca is hierdoor minder kansrijk door de beperking van openingstijden, het heffen van entreegeld en bezoekersaantallen. Door het (deels) openstellen van de Hortus wordt het aantrekkelijker om in het gebied te recreëren, met name ook voor de jongere doelgroep.

Creëer ruimte om te leren en experimenteren

Zowel voor de bewoners als in samenwerking met kennisinstellingen en bedrijvigheid ten behoeve van educatie, bijvoorbeeld op het thema lokaal (gezond) voedsel of biodiversiteit, in combinatie met het natuurmuseum.

Zoek de samenwerking met zorg- en kennisinstellingen op

Denk bijvoorbeeld aan het Terra MBO of een andere MBO en de naastgelegen zorginstellingen ZINN en het Beatrixoord. Kansrijke vormen van samenwerkingen die genoemd werden zijn stage- en werkplekken, educatieve activiteiten zoals rondleidingen en proeftuinen en verschillende woonvormen.

Er zijn meerdere manieren mogelijk om te verdichten

Er is gesproken over het optoppen van de Biotoop, verschillende woonvormen, het doen van kleine ingrepen verspreid rond de Biotoop, of juist geconcentreerd/een aantal zwaartepunten ontwikkelen waarbij er fors wordt verdicht en de overige gebieden groen behouden blijven.

Balans zoeken tussen economische en maatschappelijke haalbaarheid

Naast dat ontwikkelingen economisch rendabel moeten zijn, werd meermaals genoemd dat de maatschappelijke opbrengst in de Hortus-Biotoop ook groot is/kan zijn.

D. Conclusies per functie

Wonen

- Centrale vraag: hoeveel hectare is er beschikbaar voor het toevoegen van nieuwe bebouwing, rekening houdend met delen waar niet gebouwd mag worden?
- Voorkeur om in te zetten op een mix van doelgroepen.

- Behoud aanbod voor huidige bewoners is financieel ingewikkeld -> verdichten, marktconforme huur, wellicht mogelijkheden via wooncoöperatie, toevoegen woningen van een hoger segment om het plan rendabel te maken.
- Passend binnen het oorspronkelijke idee van Biotoop en Hortus is het een interessant gebied om te experimenteren met wonen/woonvormen.
- Meerdere manieren om te verdichten: efficiënter gebruik van de huidige gebouwen, optoppen, verspreid (kleine ingrepen), meerdere zwaartepunten (en daarmee fors verdichten) groene ruimte groen houden (voorbeeld: vorm van een camping waarbij kinderen vrijuit kunnen spelen, autovrije zone, etc.) en kijken vanuit de kracht van de natuur/het groen.
- Weinig ruimte voor studenten: geen realistische doelgroep, weinig te doen in het gebied. Wel kans voor student-zorg combinaties. Ook weinig vraag van jongeren tot 23 jaar in woningbezit van Woonborg.
- Gezinnen met kinderen t/m 12 jaar zou kunnen, mits grondgebonden: Biotoop met maisonnettes voor gezinnen → maar al veel (minder niche) aanbod voor deze groep in Haren.
- Doelgroep van 23-30 jaar potentieel kansrijk: veel aandacht voor groen/duurzaamheid, staan vaak open voor experiment.
- Doelgroep 55+ (empty nesters) en ouderen: kansrijk, mits juiste product (zijn kritisch).
- Doelgroep ouderen: eventueel kansrijk voor geclusterde woonvormen met collectieve voorzieningen, al dan niet in combinatie met zorg.
- Meergeneratiewoningen: niche markt, maar wellicht interessant (indien inpasbaar).
- Woningen toewijzen voor verplegenden en/of onderwijs -> is nu niet mogelijk / geregeld in huisvestingsverordening van Groningen.
- Overall: op basis van karakteristiek van het gebied lijken vooral doelgroepen kansrijk die bepaalde mate van community waarderen.
- De belangrijkste kostendragers in een ontwikkeling zijn grondgebonden woningen voor gezinnen en woningen/appartementen voor doorstromende senioren

Werken

- Economische haalbaarheid lijkt in alle gevallen een uitdaging.
- Wens voor behoud van het Zoölogisch lab en Biologisch centrum als (toekomstige) monumenten
- Wens voor behoud van een broedplaats in nader te bepalen vorm. Huidige synergie/constructie wordt als belangrijk aangemerkt maar niet geheel in lijn met gemeentelijk beleid in wording en uitdaging in relatie tot de onderhoudsopgave.
- Bepaalde permanentheid is belangrijk (kijken naar de aard van de ondernemers).
- Thematische kansen voor ontwikkeling (lokale (gezonde) voeding, biodiversiteit, SDG's). Focus op een bepaald thema hoeft diversiteit niet uit te sluiten.
- Gebied rondom Hortus dicht bebouwd wat de mate van ontwikkeling en een betere ontsluiting kan beperken.
- Zoek de samenwerking op met kennisinstellingen (bijv. Terra MBO of andere MBO).
- Mix creëren/behouden: mix van thema's, publiek/privaat, groot/klein, prijssegment (in relatie met de geschiedenis en ecologie van het gebied).
- Ontwikkelen vanuit de geschiedenis en identiteit van het gebied.
- Professionaliseren om de Hortus beter op de kaart te zetten.
- Beter onderzoeken in hoeverre de Hortus-Biotoop van (boven)regionaal belang kan zijn.
- Locatie ongeschikt voor winkelruimte – uitgezonderd de huidige winkel in de Hortus en producten ondernemers in Biotoop.
- Kansrijk voor kleine (dienstverlenende en/of lokale) ondernemers, minder voor type bedrijvigheid dat gevestigd is op bedrijventerreinen.

Vrije tijd

- Vergroten openbare toegankelijkheid Hortus: drempel om te betreden nu te hoog; heeft ook impact op exploitabiliteit horeca.

- Koesteren en doorontwikkelen huidige kwaliteit van de Hortus-Biotop: bloei van het gebied moet vanuit de lokale identiteit en mentaliteit komen. Gaat ook om eigenaarschap en het zelf bijdragen aan de ontwikkeling van het gebied maar ook het tempo van de ontwikkeling en het niet volledig inkleuren van een gebied (ruimte houden voor nieuwe ideeën) Hierbij zijn voorbeelden genoemd als Marine terrein en A-lab in Amsterdam.
- Focus op toerisme of recreatie? Eerst focussen op lokale benadering (recreatie eigen inwoners), daarna eventueel doorgroeien De locatie niet enkel vanuit de stad als spil bekijken maar vanuit Haren en wellicht meer richting Hondsrug gebied als context meegeven.
- Bij opwaarderen/herstellen/uitbouwen om economische haalbaarheid te realiseren zal de doelgroep veranderen (en huidige doelgroep dus wellicht weggaan) i.v.m. hogere prijzen/type ruimten. Meer zoeken naar een balans tussen bestaande waarden en haalbaarheid (zowel economisch als in tijd).
- Bloei als de tuin van Groningen/parel in het landelijk gebied/toegang tot het grotere geheel.
- Ook inspelen op de grote groep (eenzame) ouderen in de omgeving.
- Gebied met mix van functies (bijv. kleinschalige evenementen, tuincentrum, trouwlocatie, etc.), ook een hotelfunctie (geen formule) is expliciet benoemd. Misschien in combinatie met wonen, broedplaats en artists in residence.

Natuur, educatie en duurzaamheid

- Maatschappelijke opbrengst versus economische haalbaarheid: de maatschappelijke waarde van het gebied is groot, dit is ook 'waarde'.
- Ruimte om te leren en experimenteren ten behoeve van bewoners en educatie (denk aan pluk-/schooltuinen, museum, voedseltuin, etc.).
- Samenwerking met kennisinstellingen zoals Terra MBO of een andere MBO.
- Samenwerking met zorginstellingen zoals ZINN en Beatrixoord (bijv. kansen voor mensen met dementie).
- Hortus toegankelijker maken (met behoud van natuurhistorische waarden en eigenaarschap), om ook de jongere doelgroep aan te trekken.
- Unieke waarden van de Hortus-Biotop: biodiversiteit, sociale structuren, creativiteit, kennisdeling.

Bijlage 5. Verslaglegging stakeholderbijeenkomst

A. Gedeelde conclusies

- **Koesteren** van **bestaande functies en karakter** en deze uitbouwen en versterken geldt als basisprincipe
- Het gebied en m.n. de Hortus is –onderdeel van- een **groene long**, met unieke waarden
- **Behoud van waarden** in het gebied **mag wat kosten** (zie bijv. Forum): maatschappelijke meerwaarde meewegen
- **Inclusie** is een **belangrijk thema**, passend bij de huidige identiteit en gemeenschap van het gebied
- **Meningen verschillen** over Hortus en Biotoop als **twee verschillende locaties** danwel als **één geheel**: sowieso kansen voor onderlinge samenwerking
- Hortus-Biotoop als **één proeftuin/onderzoeksgebied** voor **sociale structuren** is een kans en er is een breder pleidooi om **ruimte aan experiment** te bieden (door het gebied heen)
- Veel **genoemde functies** voor de **Hortus** sluiten sterk aan bij **gangbare** onderzoeks-, educatie-, conserverings- en experimentele **functies** die in verschillende typen horti (klassieke meerfunctionele tuinen, siertuinen, historische botanische tuinen, conservatietuinen, universiteitstuinen en agrobotanische tuinen) voorkomen
- **Thematisch** gaat het om **natuureducatie, duurzame voeding en gezondheid**: voor het gebied als geheel uit te werken, in samenwerking met stakeholders zoals onderwijs en zorginstellingen
- De **aantrekkingskracht** van de **Hortus** kan worden vergroot door kleinschalige evenementen, horeca, kunst en culturele activiteiten en werken aan PR, marketing en bereikbaarheid
- **Biotoop** wordt gezien als een bijzondere broedplaats, die wat toevoegt aan Haren en wordt omarmd door de buurt: velen zien het als een sociaal experiment dat niet zomaar overboord gegooid moet worden
- Er wordt **verschillend gedacht** over mate en wijze van **openstelling** van de Hortus, zowel in ruimte als in tijd: besloten houden versus (meer) openbaar met bepaalde restricties, zoals tijdzones voor toegang (toegankelijk tussen zonsopgang-zonsondergang) en voorkomen dat er gemotoriseerd verkeer door het gebied kan gaan
- Veel mensen zien waarde in een **bottom-up doorontwikkeling**, met de huidige makers en bewoners
- **Zoölogisch lab** biedt kansen als **centrum** van het gebied (o.a. voor ontmoeting, educatie, horeca, etc.)

B. Conclusies per functie

Wonen

- Karakter Biotoop verder uitbouwen en uitdragen: het is fijn wonen en leven in de biotoop (grote sociale cohesie, ook met de omliggende wijken)
- Kansen voor meergeneratie wonen met gedeeld groen
- Kansen voor woonvormen voor senioren
- Men hoopt dat kunstenaars hier kunnen blijven wonen
- Geen voorkeur voor de bouw van villa's. Vindt men niet passend bij het karakter van het gebied.
- Optoppen van de Biotoop wordt gezien als een kans, maar buurtbewoners zijn huiverig voor de extra laag (i.v.m. schaduw/uitzicht)
- Alternatieve woonvormen zoals tiny houses worden gezien als een kans, passend bij de groene inrichting van het gebied

Werken

- Behoud de Biotoop met het karakter en de functie die het nu heeft; bouw dit verder uit
- Bieden van (aanvullend) werkplekken en kleine bedrijfsruimtes (bijv. flexplekken)
- (Een deel van) de verbouwing/verduurzaming door de (bedrijven binnen de) Biotoop laten ontwerpen en uitvoeren (met bijv. 1 vleugel als test-case)

- Mogelijkheid om als maker met kleine portemonnee een woon-werkruimte te kunnen huren wordt sterk gewaardeerd
- Streven naar een permanente situatie voor (huidige) makers/bewoners
- Doorstroming in ruimten komt vanzelf tot stand wanneer bedrijfjes groeien

Vrije tijd

- Meer aantrekkingskracht van buitenaf stimuleren voor Hortus (door bijv. meer horeca, winkels, etc.) maar met behoud van de tuin zoals die nu is
- Professionaliseren van de Hortus
- Meer ontmoetingsplekken faciliteren (door bijv. horeca te vestigen)
- Kleinschalige evenementen en activiteiten in de Hortus (bijv. lichtjesfestival, nachtvlindernacht, openlucht podium/theater, kunst/exposities)
- Chinese tuin beter exploiteren: pracht van de tuin naar buiten uitstralen (evt. met horeca, evenementen)
- Kinderen en jongeren in recreatieve programma (deels in openbare ruimte) een prominente doelgroep
- Marketing en PR van Hortus verbeteren om meer bezoekers te trekken
- Vindbaarheid vanaf de Rijksstraatweg van Hortus-Biotop verbeteren (bewegwijzering en toegang tot gebied)
- Ruimte voor kunst en cultuur (bijv. in de vorm van een cultureel centrum)

Natuur, educatie en duurzaamheid

- Ruimte bieden voor (natuur)educatie voor jong en oud (met name in de Hortus) (bijv. natuureducatief centrum voor lokale verenigingen, buitenleslokaal, proeftuin, etc.)
- Ruimte voor gedeeld groen: ontmoetingsplaats voor mix van mensen, goed voor mentale welzijn, als kans voor mensen vanuit Cosis en als kans voor educatie
- Ruimte voor duurzaam voedsel verbouwen (voedselbos, zelfoogsttuin, pluktuin, etc.)
- Hortus als groene long i.c.m. museum- en educatiefunctie (als groene variant van Forum, om ook meer reuring te krijgen)
- Een deel van de mensen hecht veel waarde aan het behoud van de bijzondere waarden van de Hortus, zoals de Laarmantuin
- Duurzaamheid (in de vorm van toekomstbestendigheid, duurzaam bouwen) een belangrijke basis voor alle 'perspectieven



**bureau
buiten**

economie & omgeving

Wittevrouwensingel 100
3514 AM Utrecht

+31 (0) 30 2318945
info@bureaubuiten.nl

www.bureaubuiten.nl