

Betreft:	Bevindingen Rondetafelgesprekken Hortus-Biotoop
Datum:	5 juli 2024
Opgesteld door:	Bureau BUITEN



BUREAUBUITEN
economie & omgeving

Bevindingen uit de rondetafelgesprekken

Uit de verschillende rondetafelgesprekken met maatschappelijke organisaties, bedrijven en adviesbureaus (zie bijlage voor deelnemende partijen), zijn een aantal gedeelde conclusies voor het Hortus-Biotoopgebied naar voren gekomen.

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.

Bevindingen per thema

Economie en bedrijvigheid

- 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.

Natuur, duurzaamheid en educatie

- 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-Biotoop: biodiversiteit, sociale structuren, creativiteit, kennisdeling.

Toerisme, recreatie en cultuur

- 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-Biotoop: 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.

Wonen en zorg

- 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.

Deelnemende partijen rondetafelgesprekken Hortus-Biotoop

Juni 2024

Thema	Gesprekspartners
Toerisme/recreatie/ cultuur	Kunstpunt Groningen
	Bij Vrijdag
	Culturele Raad Haren
	Hanzehogeschool Groningen: Kenniscentrum Kunst en Samenleving
	Ondernemend Haren
	Groningen City Club
Duurzaamheid/natuur/ gezondheid	IVN
	Emeritus lector Hanzehogeschool: Kenniscentrum Bio Based Economy
	UMCG / Hanzehogeschool - Healthy Ageing
	Fascinating
	Platform GRAS
	Trans-Plant
Economie/bedrijvigheid	Hanzehogeschool Groningen – lectoraat vastgoed
	Bedrijvenvereniging Haren
	Expert bedrijfsleven Groningen
	KHN Groningen
	Partij via Platform GRAS
Wonen/woonconcepten	Woonborg
	Expert ouderenhuisvesting
	Ryse
	Dura Vermeer
	Stadsbouwmeester
	Partij via Platform GRAS

De rondetafelgesprekken werden geleid door Bureau Buiten en bij elk gesprek was ook een vertegenwoordiging van de gemeentelijke projectgroep aanwezig. Bureau ZUS was bij de voor hen relevante gesprekken aanwezig.