



**gemeenteraad**

Openbare dossierstukken van de vergadering van 27 november  
2023 28 november 2023

---

In deze bundel kan u de voor openbaarmaking vatbare dossierstukken bij de volgende  
agendapunten vinden:

**50 2023\_GR\_00969 - Visienota Nieuw Groot Logies Gent - Goedkeuring**

**2023\_GR\_00969 - Visienota Nieuw Groot Logies Gent - Goedkeuring**

**Openbare bijlage(n):**

- Analysenota ruimtelijk logiesbeleid Gent 15
- Nota ruimtelijke potenties logiesbeleid Gent 15
- visienota ruimtelijk logiesbeleid Gent 15.pdf

# Analysenota

## Bijlage bij de visienota “nieuw groot logies Gent”

Onderwerp en definitie.....	2
Out of scope.....	2
Beleid t.a.v. toerisme te Gent. ....	2
Toerisme in Gent.....	6
Toeristisch logies in Gent. ....	7
Groot logies in Gent. ....	7
Ruimtelijke spreiding van groot logies in Gent. ....	9
Ruimtelijke spreiding van de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent.....	10
Toeristische beleving door verblijfstoeristen. ....	12
Evolutie van het groot logies in Gent tot 2027. ....	12
Ruimtelijke impact van de uitbreiding van het kamerbestand tegen 2027. ....	13
Bezoeken, City Card Gent, bezoekersstromen en toeristische druk.....	14
Toeristische draagkracht van Gent.....	16
Ruimtelijke locatie van logies en toeristische bezoekersstromen.....	18
Trends in toerisme met ruimtelijke impact. ....	20

## Onderwerp en definitie.

In deze nota maken we een ruimtelijke analyse van toeristische informatie ten behoeve van de opmaak van de 'visienota nieuw groot logies Gent'. Groot logies is kamergelateerd logies vanaf 16 verhuureenheden (VE), zoals gedefinieerd volgens het Logiesdecreet.

In deze nota's delen we Gents groot logies op in 3 categorieën: enerzijds hotels en hostels als logies met beschermde benaming, en anderzijds kamergelateerd logies zonder beschermde benaming. Verhuureenheden (VE) zijn meestal kamers, slaappleaatsen (SLPL) slaat op capaciteit (personen).

## Out of scope.

Het terrein- en kamergelateerd logies tot en met 15 verhuureenheden (VE) wordt hier niet behandeld. Dit betreft een andere ruimtelijke en toeristische problematiek, en heeft ook raakvlakken met de woonproblematiek. Specifiek beleid gaat hierover.

De kwaliteit van het bestaand groot logies komt evenmin aan bod. Dit gaat niet over het aantal sterren van dat logies, omdat sterren behalen niet verplicht is volgens het Vlaams logiesdecreet. Wel over o.a. de bouwfysische staat van het pand, de leeftijd ervan, recente renovaties of geplande investeringen.

Ook immateriële elementen zoals 'urban feel', eigentijdsheid, of 'on brand' zijn met de bestemming, komen niet aan bod.

De komst van nieuw logies heeft ook een impact op het bestaande. Het kan aanzetten tot versnelde modernisatie van het bestaand patrimonium, waardoor de kwaliteit van de toeristische beleving verhoogt. Dat is een doel van een logiesbeleid in een dynamische bestemming als Gent.

## Beleid t.a.v. toerisme te Gent.

### Spreiding.

Het spreiden van toerisme behoort tot de kern van de visie op de toeristische ontwikkeling van Gent.

De **Beleidsnota Toerisme 2008 - 2013** kiest voor een verstandige groei, waar niet het grootst mogelijk aantal toeristen na te streven is, maar wel het optimale aantal. Deze groei is duurzaam te verankeren. Deze beleidsnota stelt: *"de historische binnenstad is beperkt in omvang maar Gent heeft veel meer te bieden. De toeristische ontsluiting van ... het Kunstenkwartier biedt mogelijkheid tot het verhogen van de toeristische capaciteit ... zonder de leefbaarheid aan te tasten."*

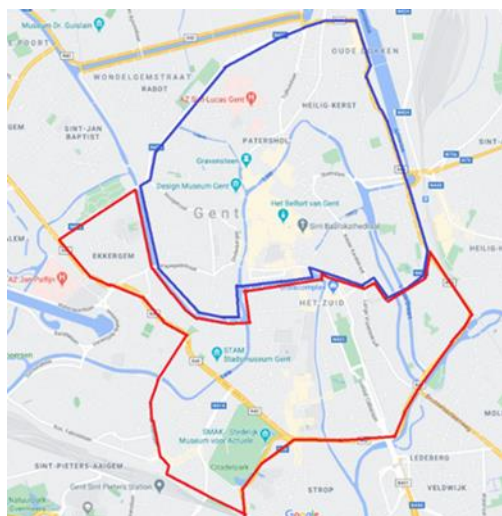
De **Beleidsnota Toerisme 2014 - 2019** bouwt verder *"op dit algemene streven naar verstandige en duurzame toeristische groei. Concreet betekent dit niet zoveel mogelijk toeristen, wel de juiste toerist op de juiste plaats en op het juiste moment. ... Samen met stadsdiensten en .... externe partners ... werken we aan een langetermijnvisie om het toerisme te spreiden in tijd en ruimte. ... Voor de spreiding in de ruimte willen we toeristen laten kennismaken met sites buiten het Historisch Centrum, maar met toeristisch potentieel. ... Daarnaast worden toeristen ook gestimuleerd om het Kunstenkwartier te ontdekken."*

De **Beleidsnota Toerisme 2020-2025**<sup>1</sup> beoogt duurzame toeristische ontwikkeling: *"Om de beleving van het Historisch Centrum voor iedereen leefbaar en aantrekkelijk te houden, zetten we in op spreiding. ... Twee specifieke assen waar we willen op inzetten zijn: Centrum – Dampoort (transportknooppunt bus/fiets/trein) en Centrum – Kunstenkwartier."*

<sup>1</sup> Toerisme van de toekomst, beleidsnota 2020-2025, Bram van Braeckvelt, schepen van toerisme, Stad Gent, 2 maart 2021.

Toeristisch is Gent op te delen in 4 gebieden: Historisch Centrum, Kunstenkwartier, Rest van 9000 Gent en Deelgemeenten.

Figuur 1: afbakening van Historisch Centrum en Kunstenkwartier



Logies.

Aandacht voor extra logies behoort tot de kern van de visie op de toeristische ontwikkeling van Gent.

In de **Beleidsnota Toerisme 2008 – 2013** staat: *“Daarbij is het nodig dat het aanbod aan gepaste accommodatie gelijke tred houdt met de stijgende vraag. Gent wil niet meer kamers als doel op zich, het wil meer kamers nodig hebben binnen een verstandige groei.”*

De **Beleidsnota Toerisme 2014 – 2019** bevat: *“Zo willen we een nauwe samenwerking uitbouwen met Dienst Stedenbouw om het locatiebeleid voor overnachtingsfaciliteiten af te stemmen op het toeristisch beleid.*

De **Beleidsnota Toerisme 2020 – 2025** bevat *“Bij het uitreiken van nieuwe vergunningen noopt zeker de potentiële overdruk van hotelvoorzieningen in het Historisch Centrum tot een aandachtig beleid. ... We onderzoeken samen met ... de mogelijkheden om hotel(kamer)s in de stad beter te kunnen spreiden. Als katalysator voor het spreiden van toerisme zetten we hierbij in op het spreiden van hotels buiten het Historisch Centrum: o.a. aan stations, Kunstenkwartier of Oude Dokken. ... We ontwikkelen hiervoor een ruimtelijk gedifferentieerd toeristisch logiesbeleid in een “Visienota logies.”*

Visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied.

In februari 2012 nam het college akte van het eindrapport *“onderzoek en ontwikkeling visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied.”*<sup>2</sup> Het rapport heeft als doel om een geïntegreerde en integrale visie op de stedelijke ontwikkeling, met hoofdfocus toerisme, naar voor te schuiven voor het Kunstenkwartier. Dat is vooralsnog een gebied met heel wat toeristische troeven, doch een grote en amorfe zone.

De studie stelt vast dat er een groot cultureel - toeristisch aanbod is, onder de vorm van musea, evenementen en architectuur. Doch het logiesaanbod is er bescheiden. Volgens deze studie betekent dat *“verblijfstoeristen bijna uitsluitend het centrum als uitvalsbasis hebben. Bijgevolg is het “risico reëel dat ze nooit het centrum verlaten en ... ook niet in het Kunstenkwartier of één van zijn deelsites terecht komen. De uitdaging ligt erin om ... te onderzoeken waar welk logies binnen het*

<sup>2</sup> Idea Consult, Onderzoek en ontwikkeling visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied, eindrapport, 2011

*Kunstenkwartier potentieel kunnen hebben. ... Daarbij is het van belang om een divers(er) aanbod van type logies uit te bouwen: van groot tot klein, van duur en exclusief tot goedkoop en toegankelijk, van charmant tot design en van klassiek tot origineel.”*

Verder stelt de studie dat de voornaamste redenen om in te zetten op ook een toeristische ontwikkeling van het Kunstenkwartier onder andere “*de spreiding van de toeristische druk over een groter gebied*” is. Hierbij is een aandachtspunt om de voor Gent “*interessante mix tussen bewoners, bezoekers en studenten*” te bewaken.

Wat logies betreft, bevat de uitgewerkte visie een aantal sites als mogelijke plekken voor extra logies. Zo stelt men in de bespreking van het Citadelpark dat “*in de onmiddellijke omgeving, op de Ledegancksite, zijn er kansen voor hotelontwikkeling. En dit met zowel met het oog op leisure als zakelijk verblijf (vooral voor het ICC).*” In de bespreking van de Leopoldskazerne vermeldt de visie dat “*een jeugdhotel waar (ook) particuliere jongeren kunnen verblijven*” toeristische relevantie heeft.

In het hoofdstuk over logies stelt de visie dat logies een uitgelezen kans bieden om toeristen beter te spreiden over de stad. En “*om de druk te spreiden is het van groot belang om tevens op zoek te gaan naar potentieel buiten het centrum, en dan liefst in het gebied “Kunstenkwartier”.*”

Deze visienota eindigt met een aantal prioriteiten, waaronder het “*actief verkennen van logiesmogelijkheden*”.

Het collegevertoog<sup>3</sup> neemt in zijn motivatie op dat het resultaat van deze studie “*zal gebruikt worden als basis voor de verdere (toeristische) ontwikkeling van dit stadsdeel*”.

#### Vergunningen.

Voorafgaand aan de formele omgevingsvergunningsaanvraag bespreken ondernemers met plannen voor nieuw logies in Gent soms hun project met Toerisme. Dat stelt hen in staat om kennis te nemen van volgende kwalitatieve visie van Toerisme op logies in de stad:

- Keuze voor toeristische kwaliteit, ongeacht het logiestype;
- Keuze voor authenticiteit : concepten inschatten op hun ‘match’ met bestemming Gent;
- Keuze voor vernieuwende concepten omdat dit past in het profiel van Gent als innovator;
- Positieve houding t.a.v. extra logies dat de beleidsopties ondersteunt:
  - o lange termijn doelstellingen, zoals extra druk op het Historisch Centrum wegnemen door een betere ruimtelijke spreiding, bij voorbeeld naar de stations of delen van het Kunstenkwartier, ...;
  - o politieke beleidsaccenten (jeugdlogies, duurzaam logies, fair logies, toerisme voor allen, integraal toegankelijk, ...).

Toerisme doet geen uitspraken over kwantitatieve aspecten van het gewenst logiesaanbod in Gent (capaciteit, typologie, prijszetting, ...). Kwantiteit (volumes) is anderzijds ook nooit een doel op zich geweest, wel een resultaat van onze kwalitatieve aanpak.

In formele procedures m.b.t. logies, wanneer een omgevingsvergunningsaanvraag voorligt, adviseert Toerisme deze aanvragen (functiewijziging, bouwvergunning). Toerisme behandelde van maart ’18 t.e.m. januari ’23 in omgeving.net 84 dossiers voor een omgevingsvergunningsaanvraag voor toeristisch logies. In 7 gevallen gaf Toerisme ongunstig advies.

<sup>3</sup> Stad Gent, college van burgemeester en schepenen, besluit nummer 2012\_CBS\_01350

**Knelpunten** in de behandeling van dossiers in de formele procedure zijn:

- niet elk project dat voorafgaand aan de formele aanvraag besproken werd, houdt rekening met elementen uit de kwalitatieve benadering of met de beleidsopties;
- de beleidskeuze om extra druk op het Historisch Centrum weg te nemen door een betere ruimtelijke spreiding, bij voorbeeld naar de stations of delen van het Kunstenkwartier, is niet geoperationaliseerd in een document. Toerisme kan er dan ook niet naar verwijzen in de formele adviesopbouw.

Ruimtelijk beleid m.b.t. toerisme en horeca.

De Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent<sup>4</sup> stelt m.b.t. toerisme en hotels o.a. :

*Bij de “visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling” lezen we dat “Een van de grootste troeven van Gent is de unieke verwevenheid. Gent is geen studentenstad zoals Leuven. Het is geen toeristenstad zoals Brugge, geen havenstad zoals Antwerpen. Gent is alles daarvan en veel meer. ... Die bruisende mix van functies ... spelen we in de toekomst nog meer uit. De ruimtelijke keuzes moeten die verwevenheid verder mogelijk maken en versterken. Daarbij moeten naast inwoners ook de andere gebruikers hun plekken in de stad krijgen zonder dat het evenwicht er op de helling komt te staan.”*

Uit het deel over “netwerken en knooppunten sturen locatiekeuze voor specifieke functies” halen we dat “Het hotelbeleid is erop gericht het aanbod te verbreden met nieuwe concepten. Het accent voor deze functies ligt in en rond het historisch centrum en het Kunstenkwartier.”.

Het hoofdstuk over toerisme stelt dat “We waken erover dat het toerisme in Gent geleidelijk kan groeien, zodat het bestaande evenwicht tussen inwoners, studenten en bezoekers een troef blijft. We werken aan een verstandige en duurzame groei door het toerisme in tijd en ruimte te spreiden.”.

Concreet gebeurt dit op twee sporen. Toeristen worden “binnen het Historisch Centrum naar minder bekende plekken en gebouwen geleid”. Daarnaast worden ze “gestimuleerd om het Kunstenkwartier te ontdekken”. Op langere termijn komt de “ontwikkeling aan de Oude Dokken in het vizier als site met toeristisch potentieel”. Zo krijgen ze letterlijk een grotere stad ter beschikking en spreiden de bezoekers zich nog meer over de hele stad.

Volgens Ruimte voor Gent vormen het Historisch Centrum en het Kunstenkwartier (zie figuur 1) samen de Binnenstad. Het Kunstenkwartier is “in volle ontwikkeling en heeft toeristisch steeds meer te bieden (Bijlokesite met het STAM, de Boekentoren, de Vooruit, de musea MSK en S.M.A.K., de Krook en het Wintercircus). Bij voortgaande toeristische ontwikkeling van het Kunstenkwartier zijn behalve een cultuur-toeristisch aanbod ook links (aangename wandelroutes) tussen de attracties onderling en met het historisch centrum belangrijk. Ook een bijkomend hotelaanbod in het Kunstenkwartier is van groot belang.”

Ruimte voor Gent schuift verder een aantal principes, strategische kaders en strategische plekken naar voor die we kunnen hanteren bij de uitwerking van een Gents ruimtelijk logiesbeleid.

**Ten eerste** kunnen we hierbij rekening houden met de ruimtelijke differentiatie van Gent, en de planologische gevolgen die hieraan gekoppeld zijn:

- Het stedelijk gebied
- Het havengebied
- De buitengebieden

<sup>4</sup> Zie: [https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/160868\\_SG\\_Structuurvisie\\_2030-opmaak-v2.pdf](https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/160868_SG_Structuurvisie_2030-opmaak-v2.pdf)

**Ten tweede** kunnen we een aantal principes en concepten hanteren om richting te geven aan een logiespreidingsplan, zoals:

- Wijs verdichten en verluchten
- Functies verweven
- Duurzame mobiliteit stimuleren
- Groen en water voorzien
- De mens centraal stellen

**Ten derde** sturen stedelijke netwerken en knooppunten de locatiekeuze voor specifieke functies zoals horeca, cultuur, toerisme en recreatie:

- **Netwerken** zijn zowel mobiliteits- als belevingsgebonden: naast de mobiliteitsnetten van fiets, openbaar – en privaat verkeer, zijn er ook de groen - blauwe dooradering van de stad en de erin aanwezige openbare ruimte (straten, pleinen en parken);
- **Knooppunten** zijn interessante plekken in de stad met talrijke, vaak onderbenutte potenties, zowel ruimtelijk als functioneel. Het zijn niet enkel ontmoetings- en herkenningpunten, maar ook plekken of zones waar functies geclusterd voorkomen en goed bereikbaar zijn. Knooppunten zijn centrumplekken en zijn op te delen in groepen volgens hun reikwijdte;
- **Binnenstad** (Historisch Centrum en Kunstenkwartier) wordt aanzien als één stedelijke zone, waarbinnen we enkel twee stadsregionale knooppunten KoBra en Zuid aangeven om op grote schaal differentiatie in deze binnenstad te brengen. Voor de binnenstad mikt men op verweving, die inzet op functievermenging met allerlei functies naast wonen. De dichtheid kan licht hoger, zowel naar volume als naar functie. Het is wenselijk om de groenoppervlakte wat te verhogen. De gebruiksdichtheid van het openbaar domein dienen we te behouden wil ze binnen de draagkracht van de plek blijven. De publieke ruimte is naar oppervlakte voldoende, maar dient heringericht om het gebruik ervan te optimaliseren en leesbaarder te maken. Enkel zo kan dit gebied nog beter aanvoelen als plek met hoge uitstraling. Dit laatste is toeristisch relevant;
- **Knooppuntenkaart** (Ruimte voor Gent, p.175) geeft richting aan de op te laden plekken.

### Toerisme in Gent.

Volgens UNWTO groeide het mondiaal aantal internationale toeristische aankomsten tussen 2010 (940 miljoen) en 2019 (1.466 miljoen) met 56%. Gent volgt dit beeld. De internationale aankomsten stegen tussen 2010 (294.000) en 2019 (448.000) met 52%. Het aantal overnachtingen steeg tussen 2010 (805.000) en 2019 (1.288.000) met 60%.

Na de coronajaren 2020 en 2021 herstelde het verblijfstoerisme in Gent zich volledig in 2022.

Het aantal jobs in de brede toeristische sector in Gent steeg in 2019 tot 6.986. De tewerkstelling in de brede toeristische sector groeit tussen 2011 en 2019 een derde sneller dan de totale tewerkstelling in Gent. De omzet door verblijfs- en dagtoerisme Gent was met 458 miljoen € nooit zo hoog als in 2019.

## Toeristisch logies in Gent.

Alvorens te focussen op groot logies bekijkt dit hoofdstuk het Gents logies samen: kamergebonden en terreingebonden logies, ongeacht de grootte of het type.

Formeel aanbod.

Basisregister TVL	Logies	Verhuureenheden	Slaapplaatsen
Oktober 2017	451	3.655	8.668
September 2022	732	4.832	12.343
Evolutie 2017/2022	+60%	+32%	+42%

Tussen oktober '17 en september '22 groeit het totaal aantal logies in Gent, ongeacht de grootte of categorie, opgenomen in het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen, netto aan met 60%. Niet alle logiescategorieën groeien, of even snel:

- B&B / gastenkamers: van 149 naar 144 = -3%
- Hotels: van 38 naar 42 = +11%
- Hostels: van 6 naar 7 = +17%
- Vakantiewoningen: van 161 naar 286 = +78%
- Kamergelateerd logies: van 82 naar 250 = +205%

De sterker dan gemiddelde groei van het "Kamergelateerd logies" is te verklaren door:

- De netto groei van logies: er zijn meer toetreders dan uitreders tot het basisbestand;
- Impact van het Logiesdecreet (aanmeldingsplicht, handhaving, regularisatie, verschuiving van bestaande exploitaties naar een andere categorie, ...).

Tussen oktober '17 en september '22 groeit het aantal verhuureenheden, aangeboden in al het Gentse logies, met 32%. In dezelfde periode groeit het aantal aangeboden slaapplaatsen met 42%.

Informeel aanbod.

Los van het gekende formeel aanbod, is er ook een aanbod dat zich nog niet geconfirmeerd heeft aan het Vlaams Logiesdecreet. Het laatste onderzoek<sup>5</sup> uitgevoerd door Toerisme slaat op het jaar 2020 en besluit dat er 476 Gentse informele logies zijn, die 657 VE aanbieden. Dat is goed voor 1.141 SLPL.

Totaal aanbod.

Samen geeft dit voor Gent volgend totaal voor het logies aanwezig in Gent, dd. september 2022:

- Logies: 732 formeel + 476 informeel = 1.208 logies
- Verhuureenheden: 4.832 formeel + 657 informeel = 5.489 VE
- Slaapplaatsen: 12.343 formeel + 1.141 informeel = 13.484 SLPL

## Groot logies in Gent.

Situatie oktober 2017

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen waren er in oktober 2017 in Gent 37 grote logies, op een totaal van 451 Gentse exploitaties. Die 37 grote logies bieden 2.546 VE aan, op een totaal van 3.655. Die 37 grote logies bieden 5.160 SLPL aan, op een totaal van 8.662. De 37 exploitaties bestaan uit 6 hostels, 1 kamergelateerd logies en 30 hotels.

<sup>5</sup> Dienst Toerisme, formeel en informeel logies in Gent vergeleken, technisch rapport, 2022.

<b>Groot logies okt. 2017</b>	<b>totaal</b>	<b>hostels</b>	<b>Kamergelateerd logies</b>	<b>hotels</b>
Aantal (%)	37 (100%)	6 (16%)	1 (3%)	30 (81%)
Verhuureenheden (VE)	2.546 (100%)	501 (20%)	75 (3%)	1.970 (77%)
Gemiddelde omvang VE	69	84	75	65
Slaapplaatsen (SLPL)	5.160 (100%)	501 (10%)	167 (3%)	4.492 (87%)
Gemiddelde omvang SLPL	139	84	167	150

De gemiddelde omvang van de 37 grote logies bedraagt 69 VE en 139 SLPL. Opgedeeld naar categorie, zijn kamergelateerd logies naar aantal verhuureenheden en slaapplaatsen groter dan gemiddeld. Hostels kennen meer verhuureenheden dan gemiddeld maar minder slaapplaatsen dan gemiddeld. Bij hotels is het juist andersom. Ze bieden wat minder verhuureenheden aan dan gemiddeld, maar wat meer slaapplaatsen dan gemiddeld.

#### Situatie september 2022

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen heeft Gent op 12 september 2022 45 grote logies op een totaal van 732 exploitaties. Die 45 grote logies bieden 3.257 VE aan, op een totaal van 4.832. Die 45 grote logies bieden 7.404 SLPL aan, op een totaal van 12.343. De 45 exploitaties bestaan uit 3 hostels, 8 kamergelateerde logies en 34 hotels.

<b>Groot logies 12 sept. '22</b>	<b>Totaal</b>	<b>Hostels</b>	<b>Kamergelateerd logies</b>	<b>Hotels</b>
Aantal (%)	45 (100%)	3 (7%)	8 (18%)	34 (75%)
Verhuureenheden (VE)	3.257 (100%)	158 (5%)	418 (13%)	2.681 (82%)
Gemiddelde omvang VE	72	53	52	79
Slaapplaatsen (SLPL)	7.404 (100%)	247 (3%)	1.063 (14%)	6.094 (82%)
Gemiddelde omvang SLPL	165	82	133	179

De gemiddelde omvang van de 45 grote logies bedraagt 72 VE en 165 SLPL. Opgedeeld naar categorie, zijn hostels naar aantal verhuureenheden en slaapplaatsen kleiner dan gemiddeld, hotels juist groter. De categorie kamergelateerd logies neemt een middenpositie in: hun gemiddeld aantal verhuureenheden is even klein als dat van de hostels, maar hun gemiddeld aantal slaapplaatsen is groter dan dat van hostels, maar kleiner dan dat van hotels.

**Van de 45 grote logies tellen er 14 meer dan 100 VE:** 1 kamergelateerd logies en 13 hotels. Hostels ontbreken. Deze 14 grote logies van meer dan 100 VE bieden 1.988 verhuureenheden en 4.808 slaapplaatsen aan. Hun gemiddelde grootte is 142 VE en 343 SLPL.

Deze 14 logies (31% van de 45) bieden 61% van het aantal VE en 65% van het aantal SLPL aan dat te vinden is in Gents groot logies.

<b>Groot logies &gt;= 100 VE</b>	<b>Totaal</b>	<b>Hostels</b>	<b>Kamergelateerd logies</b>	<b>Hotels</b>
Aantal (%)	14 (100%)	0 (0%)	1 (7%)	13 (93%)
Verhuureenheden (VE)	1.988	0 (0%)	135 (7%)	1.853 (93%)
Gemiddelde omvang VE	142	0	135	143
Slaapplaatsen (SLPL)	4.808	0 (0%)	460 (10%)	4.348 (90%)
Gemiddelde omvang SLPL	343	0	460	334

## Evolutie 2017 – 2022

Het totaal aantal groot logies stijgt in Gent tussen 2017 (37) en 2022 (45) netto met 22%. Per categorie zijn er grote verschillen. Het aantal hotels groeit netto met 13%. Enerzijds stopte NH Gent Sint Pieters zijn exploitatie. Anderzijds openden o.a. het Van der Valk Gent. Het aantal kamergereleerd logies groeit 700%. Enkele van de nieuwkomers zijn Getaway en Roxi Residence. Het aantal hostels halveert: zo sloten o.a. Backstay en 13 O'clock hun deuren.

Het gemiddeld aantal verhuureenheden van het groot logies in Gent blijft vrij stabiel tussen 2017 (69VE) en 2022 (72VE). Er zijn grote verschillen. Een gemiddeld hostel en kamergereleerd logies verkleint in deze periode sterk, tot onder het gemiddelde. De gemiddelde grootte van een hotel stijgt in deze periode van onder (65VE) tot boven het gemiddelde (79VE).

Het gemiddeld aantal slaapplekken van het groot logies in Gent stijgt tussen 2017 (139VE) en 2022 (165VE). Er zijn verschillen. Een gemiddeld kamergereleerd logies en hostel verkleinen in deze periode duidelijk, tot onder het gemiddelde. De gemiddelde grootte van een Gents hotel blijft in deze periode tot boven het gemiddelde (van 150 SLPL naar 179 SLPL).

## Aandeel van groot logies

In oktober 2017 had al het groot logies samen (hotels, hostels en kamergereleerd logies) volgend aandeel in het totaal Gents logies:

- Aantal exploitaties:  $37 / 451 = 8\%$
- Aantal verhuureenheden:  $2.546 / 3.655 = 70\%$
- Aantal slaapplekken:  $5.160 / 8.662 = 60\%$

In september 2022 had al het groot logies samen volgend aandeel in het totaal:

- Aantal exploitaties:  $45 / 732 = 6\%$
- Aantal verhuureenheden:  $3.257 / 4.832 = 67\%$
- Aantal slaapplekken:  $7.404 / 12.343 = 60\%$

Alhoewel groot logies in 2022 slechts 6% van het totaal Gents logies uitmaakt, biedt het 67% van de verhuureenheden en 60% van het aantal slaapplekken aan.

## Ruimtelijke spreiding van groot logies in Gent.

### Situatie september 2022

Hoe is het groot logies verdeeld over de 4 toeristische gebieden van Gent?

Volgens het 'basisbestand toeristisch logies' van Toerisme Vlaanderen heeft Gent op 12 september 2022 in totaal 45 grote logies. Zie onderstaande tabel.

Het **Historisch Centrum** bevat de meerderheid, zo'n 60%, van alle exploitaties, verhuureenheden en slaapplekken. De gemiddelde omvang van groot logies, gemeten naar zowel VE als SLPL, loopt er gelijk met het gemiddelde voor Gent. Het valt op dat alleen hier 'hostels' voorkomen.

Het **Kunstenkwartier** bevat in 2022 slechts 9% van de exploitaties. Zijn aandeel verhuureenheden en slaapplekken is nog lager. De gemiddelde omvang van groot logies, zowel gemeten naar VE als SLPL, is er duidelijk kleiner dan gemiddeld. In het Kunstenkwartier komen enkel hotels voor.

September '22	Gent	Historisch centrum	Kunstenkwartier	Rest van 9000	Deelgemeenten
Aantal (%)	45(100%)	28 (62%)	4 (9%)	10 (22%)	3 (7%)
VE (%)	3.257(100%)	1.937 (59%)	221 (7%)	839 (26%)	260 (8%)
VE / logies	72	69	55	84	87
SLPL (%)	7.404(100%)	4.493 (61%)	455 (6%)	1.925 (26%)	531 (7%)
SLPL / logies	165	160	114	192	177
Hotels	34(75%)	20	4	8	2
Hostels	3(7%)	3	0	0	0
Kamergelateerd Logies	8(18%)	5	0	2	1

De **Rest van 9000 Gent** bevat bijna een kwart van het totaal aantal exploitaties. Het aandeel van de verhuureenheden en slaappleatsen is hoger dan een kwart. De gemiddelde omvang van groot logies in Rest van 9000 Gent is duidelijk groter dat gemiddeld.

De **deelgemeenten** bevatten een klein aandeel van het aantal exploitaties in Gent. De gemiddelde omvang van groot logies in de deelgemeenten is in lijn met het gemiddelde van Gent, zowel gemeten naar aantal verhuureenheden als naar aantal slaappleatsen.

#### Evolutie Kunstenkwartier 2017 – 2022

Tussen oktober 2017 en september 2022 daalde het aantal grote logies in het Kunstenkwartier van 5 naar 4. Het aandeel van het Kunstenkwartier in 2017 bedroeg 5 exploitaties op 37 (13%). In 2022 daalde het aandeel van het Kunstenkwartier tot 4 exploitaties op 45 (9%), samen goed voor 221 VE (7%) en 455 SLPL (6%).

In detail zien we dat in 2017 enkel 1 logies gelegen is in het deel van het Kunstenkwartier binnen de R40. De 4 andere logies zijn gelegen in het deel buiten de R40 (buurt van het Sint – Pietersstation).

In 2022 zijn er na het verdwijnen van een hotel met 49VE nog 3 gelegen buiten de R40, nabij het station. Samen vertegenwoordigen ze 87 VE. Binnen de R40 ligt er nog steeds 1 logies met 134 VE. Het biedt op zich dus meer capaciteit dan de 3 logies buiten de R40 samen.

Bijgevolg daalt het aandeel van het Kunstenkwartier in het totaal aantal exploitaties van 13% (2017) naar 9% (2022). Bovendien daalt de capaciteit nabij het Sint – Pietersstation met 49VE.

#### Ruimtelijke spreiding van de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent.

Het bewonersonderzoek van 2021<sup>6</sup> volgt op dat van 2019 en 2017 en geeft een representatief beeld voor de attitude van Gentenaars over toerisme en toeristen in Gent. In totaal deden 1.268 Gentenaars mee aan de editie 2021, verspreid over 3 deelgebieden (binnen de stadsring R40 / N430, rest van 9000 Gent en deelgemeenten).

Hierna leggen we vooral de focus op het deel van de vragen met een ruimtelijke dimensie.

#### In detail (resultaten bewonersonderzoek 2021):

Het aantal bewoners *'dat toerisme steunt en wil dat het belangrijk blijft voor de stad'* bedraagt 60%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

<sup>6</sup> Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2021, Toerisme Vlaanderen et al, 2022

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Toeristen in Gent zorgen voor overlast'* bedraagt 28%. Het is met 35% significant hoger binnen de stadsring en N430.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Door toerisme geraakt het stadscentrum van Gent overvol'* bedraagt 48%. Het is met 53% significant hoger binnen de stadsring en N430.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'De groei van het toerisme zal ertoe leiden dat minder mensen in het stadscentrum van Gent willen wonen'* is 47%. Binnen de stadsring is het 51%, significant hoger.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het toerisme moet beperkt blijven tot het huidig toeristisch gebied in mijn stad'* bedraagt 29%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het spreiden van bezoekers en toeristische activiteiten die de leefbaarheid niet belasten naar 'nieuwe' bestemmingen IN het toeristisch kerngebied van Gent'* bedraagt 38%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Het aantal bewoners dat vindt dat *'Het spreiden van bezoekers en toeristische activiteiten die de leefbaarheid niet belasten naar 'nieuwe' bestemmingen BUITEN het toeristisch kerngebied van Gent'* bedraagt 38%. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Van de 43% Gentenaars die aangeven te overwegen om te verhuizen, of concrete plannen hebben om dat te doen, zegt 31% dat dit ingegeven is door toerisme. Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

Voor geen enkele deelgroep toeristen (verblijfs-, dag-, individuele-, groeps-, cruise-, congres- en zaken-, recreatieve toeristen, ...) is er minstens 50% steun onder de Gentenaars dat de Stad Gent in de toekomst moet zorgen om meer van deze toeristen aan te trekken. De appetijt is bijzonder laag in het geval van cruise- en groepstoeristen (10%), excursionisten (18%), recreatieve – (22%) en dagtoeristen (24%). Er zijn geen significante verschillen tussen de deelgebieden.

#### **In detail (resultaten bewonersonderzoek 2019):**

De 3 plekken waar Gentenaars aangeven hinder te ondervinden door toerisme / toeristen zijn:

- Het centrum (44%)
- De Korenmarkt (24%)
- Graslei / Korenlei (18%)

Bewoners van het gebied binnen de stadsring en de N430 geven aan ook hinder te ondervinden op:

- Groentenmarkt (9%)
- Brugjes over de Leie in het historisch centrum (6%)

#### **Besluit:**

In de periode tussen 2017 en 2021 blijft een meerderheid van de Gentenaars het toerisme steunen en maakt het een meerderheid van de bevolking fier, al dalen de cijfers wel. Het aandeel bewoners 'dat toerisme steunt en wil dat het belangrijk blijft voor de stad' daalt van 71% naar 60%, het aandeel van de Gentenaars dat akkoord is met de stelling 'door toerisme in Gent ben ik fier een inwoner van Gent te zijn' daalt van 77% naar 67%. In dezelfde periode blijft een minderheid van de Gentenaars hinder ondervinden van toerisme, al stijgen de cijfers wel. Het aandeel bewoners dat vindt dat 'door toerisme het stadscentrum van Gent overvol geraakt' stijgt van 33% naar 48%, het aandeel Gentenaars dat stelt dat 'toeristen in Gent zorgen voor overlast' stijgt van 10% naar 28%.

Over het algemeen ervaren bewoners binnen de stadsring en de N430 sterkere negatieve gevolgen door toerisme dan bewoners van de deelgemeenten: ze vinden vaker dat toeristen voor overlast zorgen, de leefbaarheid in de stad verminderen en hun comfort beperken. Verder vinden bewoners binnen de stadsring en de N430 vaker dat het centrum overvol geraakt door toerisme en dat er minder mensen in het centrum van Gent zullen willen wonen dan bewoners van de deelgemeenten.

Bewoners van de rest van 9000 Gent (zij die niet in de deelgemeenten wonen en buiten de stadsring en de N430) tonen een antwoordpatroon dat tussen de twee eerder vermelde groepen ligt. Enkel wanneer het gaat over de impact op hun dagelijks leven, zien we dat bewoners van de rest van 9000 Gent antwoorden zoals bewoners van de deelgemeenten. Zo vindt 18% dat toerisme een negatieve impact heeft op hun dagelijks leven terwijl 30% van bewoners binnen de stadsring en N430 dit vindt.

Concrete plekken waar men het meest hinder ondervindt zijn Korenmarkt, Gras- en Korenlei, Groentenmarkt en de bruggen over de Leie in het Historisch Centrum. Opvallend is dat een derde van de Gentenaars die aangeven zullen of overwegen te verhuizen, die motivatie linkt aan het aanwezige toerisme. Iets meer Gentenaars staan achter een beleid dat toerisme spreidt in de ruimte dan het beperkt tot het huidig toeristisch gebied, al blijft voor beide stellingen de score onder de helft. Onder spreiding verstaan we dan zowel binnen het huidig toeristisch gebied als naar minder toeristische gebieden. In vergelijking met andere types van bezoekers (groepstoeristen, dagtoeristen, cruisetouristen, ...) is de steun het hoogst voor verblijfs- en individuele bezoekers, al staat hier ook minder dan de helft van de bevolking achter verdere groei.

Deze studie wordt tweejaarlijks herhaald.

### Toeristische beleving door verblijfstoeristen.

Het Kunststedenonderzoek (2017), uitgevoerd in de 5 Vlaamse Kunststeden, hield in Gent onder 532 verblijfstoeristen een survey over hoe ze Gent inschatten. Van dit staal overnachtten minder mensen dan gemiddeld in hotels (59,5% t.o.v. 72,8%), en meer dan gemiddeld in B&B (22,9% t.o.v. 15,0%).

De algemene tevredenheid over Gent is met 8,5 / 10 gelijk aan het gemiddelde in de 5 Vlaamse Kunststeden samen. Ook de tevredenheid over Gents logies is gelijk aan het gemiddelde ( 8,1 / 10). De prijs / kwaliteit van het aanbod en de vriendelijkheid en gastvrijheid van de bevolking scoren in Gent hoger dan gemiddeld. Aanbod en kwaliteit van de attracties, integrale toegankelijkheid en netheid scoren in Gent lager dan gemiddeld. Gentse verblijfstoeristen besteden 163€ per 24 uur.

Om naar Gent te reizen, gebruiken verblijfstoeristen in Gent significant meer dan gemiddeld hun eigen wagen. Het aandeel dat per klassieke trein reist is gemiddeld.

Eens in Gent, gebruiken verblijfstoeristen significant meer dan gemiddeld het openbaar vervoer (bus en tram). Enkel in Brussel ligt dat aandeel nog hoger.

Significant minder dan gemiddeld vinden verblijfstoeristen het op bepaalde plaatsen te druk. Met 11% scoort Gent hier duidelijk lager dan Brussel, Antwerpen en Brugge.

Tenslotte voelt 98% van de verblijfstoeristen zich veilig in bestemming Gent.

### Evolutie van het groot logies in Gent tot 2027.

UNWTO verwacht dat er in 2030 1,8 miljard internationale toeristische aankomsten zouden zijn, wereldwijd. Europa zou de belangrijkste toeristische bestemming blijven, al daalt zijn aandeel wel van 67% (2010) tot 41% (2030). Vooral het aandeel van Azië en de Pacific stijgt.

Ook Gent heeft deel in deze dynamiek. Dd. Juni 2022 kent Toerisme 10 projecten voor toekomstig groot logies, goed voor 1.152 VE, die wellicht tot een exploitatie leiden:

- 8 projecten, samen 850 VE, kregen een stedenbouwkundige vergunning van Stad Gent, die niet aangevochten wordt. Sommige dossiers zijn in aanbouw. Van deze niet in aanbouw, kreeg Toerisme bevestiging dat de bouwheer gaat bouwen, of geen negatief tegenbericht:
  - o Leopoldskazerne (Kunstenkwartier): 110 VE
  - o Moxy Kouter (Historisch Centrum): 119 VE
  - o Kleindokkaai Dampoort (Rest 9000): 158 VE (open in 2023)
  - o Belgacomtoren (Historisch Centrum): 119 VE
  - o Holiday Inn Express uitbreiding (Rest 9000): 127 VE
  - o Vliegtuiglaan naast de Weba (Rest 9000): 161 VE
  - o Predikherenlei (Historisch Centrum): 36 VE
  - o Chalet de Maalte (deelgemeenten): 20 VE
- 2 projecten, goed voor 302 VE, zijn in voorbespreking. Na afstemming gaat Toerisme ervan uit dat de bouwheren de komende jaren effectief een formele procedure zullen opstarten:
  - o Provinciehuis Zuid (Kunstenkwartier): 230 VE
  - o Yust S – gebouw (Rest 9000): 72 VE

### Ruimtelijke impact van de uitbreiding van het kamerbestand tegen 2027.

Geen trend tot ruimtelijke spreiding.

De 1.152 VE in de 10 projecten die wellicht tot een operationeel groot logies leiden zijn gelegen in:

- Historisch Centrum: 3 dossiers met 274 VE (24% van de extra VE)
- Kunstenkwartier: 2 dossiers met 340 VE (30% van de extra VE)
- Rest van 9000 Gent: 4 dossiers met 518 VE (45% van de extra VE)
- Deelgemeenten: 1 dossier met 20 VE (2% van de extra VE)

In 2027 zal de spreiding over de gebieden als volgt zijn:

Groot logies	Gent VE	VE Historisch Centrum	VE Kunstenkwartier	VE Rest 9000 Gent	VE Deelgemeenten
12 sept. 2022	3.257 (100%)	1.937 (59%)	221 (7%)	839 (26%)	260 (8%)
Extra VE	1.152	274	340	518	20
2027	4.409 (100%)	2.211 (50%)	561 (13%)	1.357 (31%)	280 (6%)

Na realisatie van de 10 projecten die wellicht leiden tot operationeel groot logies blijft de beleidsmatig gewenste spreiding uit. Het Historisch Centrum blijft dominant met de helft van alle VE in 2027, terwijl Rest van 9000 Gent zijn aandeel ziet groeien tot een derde. Het aandeel van het Kunstenkwartier vergroot wat, maar blijft met 13% te klein om van een trendbreuk op terrein te kunnen spreken. Het aandeel komt enkel terug op het niveau van 2017, al is dat afhankelijk van een project dat nu nog geen omgevingsvergunning heeft. Het aandeel van de deelgemeenten daalt.

Bij realisatie komen deze 1.152 VE bij de reeds aanwezige 3.257. Nieuw totaal in 2027 is dan 4.409 VE. Dat komt neer op een groei van 35% tussen 2022 en 2027.

### Evolutie Kunstenkwartier 2022 – 2027.

De twee toekomstige grote logies die er in het Kunstenkwartier bijkomen, Leopoldskazerne en Provinciehuis Zuid, bevinden zich allebei binnen de R40. Ze sluiten nauw aan bij het Historisch

Centrum. In 2027 zouden daar dan 3 exploitaties gelegen zijn. De markt zet de stap nog niet naar het deel van het Kunstenkwartier tussen R40 en station Gent Sint – Pieters, verder van het Historisch Centrum: daar blijven de 3 huidige exploitaties.

Deze evolutie doet het overwicht van het gedeelte van het Kunstenkwartier binnen de R40/N430 gelegen, nauw bij het Historisch Centrum aansluitend, enkel maar toenemen. De 340VE van de 2 nieuwe projecten voegen zich bij de 134VE van het hotel dat reeds in die zone ligt. Samen wordt de capaciteit tegen 2027 dus 474VE. Tegelijk blijft de capaciteit in de zone nabij het station Gent Sint – Pieters beperkt tot de huidige 87VE, verspreid over 3 exploitaties.

#### Wel trend tot ruimtelijke schaalvergroting.

Bij realisatie van deze 10 grote logies stijgt het aantal VE in Gents groot logies met 1.152. Deze grote logies hebben een gemiddelde omvang van 115 kamers.

Hierdoor versterkt de trend tot schaalvergroting. Tussen oktober 2017 en september 2022 steeg de gemiddelde grootte van Gents groot logies reeds van 69 tot 72 VE per logies. De komst van de 10 nieuwe logies zorgt in 2027 voor een gemiddelde grootte van 80 VE / logies. De trend zet niet enkel door, hij versnelt nog.

Groot logies	Oktober 2017	September 2022	2027
Aantal logies	37	45	55
Aantal VE	2.546	3.257	4.409
VE / logies	69	72	80

Vanuit de principes van duurzaam toerisme is het belangrijk dat ook de lokale bevolking mee is met de toeristische ontwikkeling en het toerisme blijft steunen. De mogelijke komst van 1.152 extra kamers in grotere en dus zichtbare projecten op vaak gekende plekken kan de huidige steun aantasten. We blijven de steun voor toerisme monitoren aan de hand van het bewonersonderzoek.

#### Bezoeken, City Card Gent, bezoekersstromen en toeristische druk.

Bezoeken aan betalende bezienswaardigheden

Deze tabel toont ligging en aantal bezoeken aan de 11 meest bezochte betalende attracties (2019):

Historisch Centrum	Kunstenkwartier	Rest van 9000 Gent
Gravensteen: 454.661	Sint – Pietersabdij: 100.451	Museum Dr. Guislain: 75.129
Lam Gods: 180.775	MSK: 97.185	
Belfort: 155.521	SMAK: 91.186	
Huis van Alijn: 72.764	STAM: 64.324	
Designmuseum: 72.751		
Industriemuseum: 36.115		
Totaal: 972.587	Totaal: 353.146	Totaal: 75.129

Bron: Stad Gent

In 2019 telden de 11 meest bezochte betalende bezienswaardigheden samen 1.400.862 bezoeken. 2/3 daarvan vonden plaats in attracties gelegen in Historisch Centrum, 1/4 in kunstenkwartier.

#### City Card Gent

Een ander beeld van het toeristisch bezoek aan het Kunstenkwartier krijgen we via het aandeel van de verkochte City Card Gent dat ook gebruikt wordt in minstens één van de bezienswaardigheden uit het Kunstenkwartier. City Card Gent biedt met één ticket toegang tot de topbezienswaardigheden uit Gent, gecombineerd met openbaar vervoer, aan een aantrekkelijke prijs. Onderstaande tabel toont dat het % aandeel citycards die minstens ook gebruikt worden in het Kunstenkwartier daalt:

2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
63	65	60	62	55	54	53

Bron: Stad Gent

### Bezoekersstromen

In 2022 hebben we voor het eerst zicht op het aantal verblijfs- en dagbezoekers die het Historisch Centrum en / of het Kunstenkwartier aandoen. Deze cijfers, gebaseerd op een telling van SIM – kaarten, zijn afkomstig van met andere stadsdiensten aangekochte data bij Proximus. Volgens deze methode brachten 9.861.319 bezoekers een bezoek aan Gent in 2022, waarvan ¼ verblijfs- en ¾ dagbezoekers. 59% bezoekt het Historisch Centrum, 41% het Kunstenkwartier:

	Historisch Centrum	Kunstenkwartier	Totaal
Dagbezoeker	4.392.729	3.141.768	7.534.497
Verblijfsbezoeker	1.396.697	930.125	2.326.822
TOTAAL (%)	5.789.426 (59%)	4.071.893 (41%)	9.861.319 (100%)

Bron: Stad Gent

Uit een detailanalyse blijkt dat 58% van de verblijfsbezoekers ook het Kunstenkwartier aandoen, terwijl 86% van hen ook het Historisch Centrum aandoen. Voor de dagbezoekers ligt dit op 54% en 76%. Toeristen, geteld als bezoekers, zijn dus vnl. in het Historisch Centrum geconcentreerd.

### Toeristische druk

De toeristische druk kan gemeten worden via de toeristische intensiteit en dichtheid.<sup>7</sup> De toeristische intensiteit geeft de relatie weer *“tussen het aantal overnachtingen van bezoekers in verhouding tot het aantal inwoners in een gebied”*. De toeristische dichtheid geeft aan *“wat de druk op de omgeving is, dus hoeveel overnachtingen er zijn per vierkante kilometer”*.

Onderstaande tabel berekent de toeristische intensiteit en dichtheid voor Gent, Brussel en de andere Vlaamse Kunstededen. Besluit van deze benchmark is dat de toeristische druk in Gent gemiddeld is. Ze is lager is dan in Brugge en Brussel, maar hoger dan in Mechelen. De toeristische druk in Gent is vergelijkbaar met deze in Antwerpen en Leuven. Deze positie komt overeen met de strategische positie uit de *“Structuurvisie 2030 Ruimte voor Gent”* (zie p.6): Gent is geen toeristenstad, maar een stad met een te bewaken mix aan functies en een evenwicht tussen bewoners en gebruikers.

2019	Gent	Antwerpen	Brugge	Brussel	Leuven	Mechelen
Overnachtingen	1.288.261	2.163.786	2.218.489	7.428.718	581.155	259.356
Inwoners	263.927	529.247	118.656	1.218.255	102.275	86.921
Oppervlakte km <sup>2</sup>	157,7	204,3	141,0	162,4	57,5	65,8
<b>Toeristische dichtheid</b>	<b>5</b>	<b>4</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>
<b>Toeristische intensiteit</b>	<b>8.169</b>	<b>10.591</b>	<b>15.734</b>	<b>45.743</b>	<b>10.107</b>	<b>3.942</b>

Bron: Statbel, Toerisme Vlaanderen en Stad Gent

<sup>7</sup> Zie: <https://www.nbt.nl/site/kennisbank/cijfers-statistieken/regionaal-inzicht-in-toeristische-druk-intensiteit-en-dichtheid-1.htm>

## Toeristische draagkracht van Gent.

Rapport KUL december '21.<sup>8</sup>

KUL voerde eind 2021 onderzoek naar bezoekersoptimalisatie via een lineair programmatiemodel om de toeristische draagkracht van Gent te bepalen aan de hand van 7 stedelijke systemen:

- Logiesaccommodatie
- Historische gebouwen en monumenten
- Kerken en kathedraal
- RECA
- Winkelstraten
- Parkeergelegenheid
- Treinaanbod

De optimale toeristische draagkracht is het punt waarbij de omzet gegenereerd door verblijfstoerisme en dagbezoek samen het hoogst is zonder de capaciteit van de 7 stedelijke systemen te overschrijden. Dat betekent dat het systeem met de laagste relatieve capaciteit ten opzichte van het gebruiksniveau de grens bepaalt voor de ganse stad.

Belangrijk om weten is dat het een economisch optimalisatiemodel is dat streeft naar de hoogste omzet binnen de capaciteit van de deelsystemen. Twee elementen bepalen de bovengrens:

- 1) De grenzen aan de fysiek beschikbare ruimte of aan de capaciteit van elk deelsysteem. Wil men aantallen opdrijven zonder fysiek in te grijpen in het stadsweefsel of monumenten, dan moet het debiet verhogen. Gevolg kan een lagere kwaliteitsbeleving zijn.
- 2) De relatieve gebruiksniveaus van verschillende bezoekerssegmenten en hun onderlinge samenhang. Het model werkt als communicerende vaten: binnen de beschikbare capaciteit zal het verhogen van verblijfstoerisme dan wel dagbezoek inhouden dat er minder capaciteit over zal zijn voor dagbezoek dan wel verblijfstoerisme. Als je één deelsysteem verandert (zoals logies), dan krijg je een ander evenwicht in de andere deelsystemen. Dat is logisch: verblijfsbezoekers bezetten niet alleen hotels, een deel ervan bezoekt ook monumenten en kerken, of winkelt. Dat kan dan bijvoorbeeld frustratie doen ontstaan omdat andere gebruikers van die systemen (dagbezoekers, inwoners, pendelaars, scholieren, ...) 'er niet bij konden', of er zich wachtrijen gaan vormen. En niet altijd is een andere kerk een alternatief voor de kathedraal. In onze oefening reserveren we bij de historische gebouwen en monumenten daarom capaciteit voor bezoek door de inwoners van Gent.

Voor elk deelsysteem gebruikt KUL informatie gegeven door verschillende diensten van Stad Gent, vzw Vlaamse Kunststeden, Toerisme Vlaanderen, wetenschappelijke literatuur en aannames en kengetallen die logisch, doordacht en aanvaardbaar zijn.

Belangrijk in de interpretatie van de resultaten is dat het beleid er niet van mag uitgaan dat een verhoging van het verblijfstoerisme gepaard gaat met een automatische evenredige daling van het dagtoerisme. Beide toeristische stromen functioneren in grote mate autonoom. Bij de inschatting houden we daarom rekening met de som van de druk die ontstaat door dag- en verblijfstoerisme.

Beleidsmatig is verblijfstoerisme beter te managen dan dagtoerisme, o.a. via ruimtelijk logiesbeleid.

---

<sup>8</sup> Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – finale rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, december 2021

Het oorspronkelijk KUL - onderzoek uit december 2021 werkt met de gegevens over Gents logies die Toerisme ter beschikking had medio 2021:

- formeel logies: basisbestand van Toerisme Vlaanderen<sup>9</sup>, geraadpleegd in juli 2021: dit omvat alle logies, ongeacht grootte of type (kamer- en terreingebonden samen);
- informeel logies: intern rapport<sup>10</sup> dat slaat op de situatie in Gent in november 2018;
- toekomstig groot logies: interne lijst<sup>11</sup> opgemaakt in oktober '21 met alle dossiers in formele procedure die minstens positief advies kregen van Toerisme.

1) Op basis van bezoekcijfers 2019<sup>12</sup> en het bestand formeel en informeel logies gekend medio 2021<sup>13</sup> is de toeristische draagkracht van Gent medio 2021 niet overschreden. De drukte veroorzaakt door de som van het verblijfs- en dagtoerisme is in geen enkele maand hoger dan de optimale capaciteit. In juli benadert de drukte de capaciteit het dichtst. Pieken door evenementen worden hierbij echter uitgemiddeld over de betreffende maand.

2) Bij toevoeging van het 1.400 – tal extra VE in het gekend toekomstig groot logies wordt het economisch optimum, dat de omzet uit verblijfs- en dagtoerisme maximaliseert, bepaald door de capaciteit van deelsystemen “toeristisch logies” en “historische gebouwen en monumenten”. Er blijft nog restcapaciteit in de andere deelsystemen, al is deze in het deelsysteem “kerken en kathedralen” beperkt. Wanneer deze optimale capaciteit vergeleken wordt met de bezoekerscijfers van 2019, blijkt dat enkel in de zomermaanden juli en augustus op bepaalde dagen een te grote toeristische druk kan ontstaan. In april komt de drukte dicht bij de capaciteit. 9 Andere maanden liggen de bezoekersaantallen onder de optimale capaciteit: het systeem is dan onderbenut.

3) Om te berekenen hoeveel extra verhuureenheden de toeristische bestemming Gent nog aankan bovenop het 1.400 – tal kamers die minstens formeel positief advies kregen, gebruikt KUL het model wat anders. Omdat een stijging in verblijfstoerisme leidt tot een verlaging van het potentieel voor dagtoerisme, benadert KUL dit door te berekenen hoe groot het accommodatieaanbod kan worden vooraleer er helemaal geen capaciteit meer is in de stedelijke systemen voor dagtoeristen. Na omrekening komt dit neer op zo'n 2.650 extra verhuureenheden bovenop het 1.400 – tal reeds in scope gebrachte kamers. Het systeem is nu overbenut: tussen april en oktober is de drukte hoger dan de capaciteit. In november, december en maart benadert ze die. In januari en februari is ze lager.

4) Echter, in realiteit blijven dagbezoekers naar Gent komen. In 3) ontbreekt het hen dan aan beschikbare ruimte in historische gebouwen en monumenten. Er is in dat geval ook zeer weinig capaciteit over in monumentale kerken en kathedralen. Dagbezoekers kunnen wel recreatiegelegenheden bezoeken, aangezien hier geen capaciteitsproblemen blijken. Ook blijkt uit de simulaties dat de capaciteit in de drukste winkelstraten, Veldstraat en Langemunt, duidelijk verkleint. In het hoogseizoen is het risico op structurele flessenhalzen niet ondenkbaar, waardoor zelfs inwoners niet langer zouden kunnen genieten van het stedelijke aanbod.

<sup>9</sup> Het basisbestand Toerisme Vlaanderen bevatte op 15 juli 2021 voor Gent 670 logies met samen 4.356 VE;

<sup>10</sup> Dienst Toerisme, formeel en informeel logies in Gent vergeleken, technisch rapport, 2019-2022. In november 2018 zijn er in Gent 513 informele logies, met samen 692 VE

<sup>11</sup> In oktober 2021 bevatte de lijst 15 extra kamergebonden logies vanaf 16VE met in totaal 1.416 VE

<sup>12</sup> KUL gebruikt 2019 als basis voor het aantal bezoeken omdat dit het laatste is zonder impact door corona.

<sup>13</sup> Het KUL – onderzoek start met 1.183 logies in Gent, goed voor 5.048 VE.

#### Addendum KUL maart '22.<sup>14</sup>

5) Om rekening te houden met de realiteit, en dus met de impact van het reëel dagbezoek naar Gent, heeft KUL in een addendum bijkomende scenario's verrekend waar stelselmatig schijven van 500 extra VE toegevoegd worden bovenop het 1.400 tal reeds in scope gebrachte kamers. Op basis van de huidig gekende parameters (dagtoerisme, bedbezettingsgraad formeel logies, informeel logies, ...) vindt een kantelpunt qua draagkracht plaats bij omstreeks +1.500 extra verhuureenheden.

#### Addendum KUL september '22.<sup>15</sup>

6) Omdat deze analysenota werkt met gegevens over Gents logies die Toerisme ter beschikking heeft op september 2022, heeft de KUL deze meest actuele cijfers (zie pagina's 7 en 12) ingeladen in zijn rekenmodel m.b.t. toeristische draagkracht. Onderstaande tabel vat de veranderingen samen:

	<b>Cijfers KUL maart '22</b>	<b>Cijfers KUL september '22</b>
Formeel logies	4.356 VE	4.832 VE
Informeel logies	692 VE	657 VE
Totaal logies	5.048 VE	5.489 VE
Wellicht bijkomend logies	1.416 VE	1.152 VE
Totaal logies	6.464 VE	6.641 VE

Ondanks het klein verschil in totaal logies berekende de KUL alles opnieuw en leverde het een nieuw addendum op. De conclusie uit het addendum van maart '22 blijft. Op basis van de huidig gekende parameters vindt een kantelpunt qua draagkracht plaats bij zo'n +1.500 extra VE.

Deze studie wordt om de 2 jaar herhaald.

## Ruimtelijke locatie van logies en toeristische bezoekersstromen

### Ruimtelijke locatie van logies

Zijn er ruimtelijke patronen te herkennen in de spreiding van hotels in een toeristische bestemming? Welke factoren bepalen de locatie van een (groot) logies in een toeristische bestemming?

Uit onderzoek naar de locatiefactoren van hotels in stedelijke gebieden in Groot – Brittannië<sup>16</sup> <sup>17</sup> en Noord – Amerika<sup>18</sup> blijkt een centrum – periferiemodel, gebaseerd op het evenwicht tussen kosten (grondprijs, bouwkosten of huur gebouw) en baten (kamerprijs, meerwaarde grond na afschrijving hotel). De locatie van hoteltypes staat in relatie tot de afstand tot het centrum (zie figuur):

- In het stadscentrum de luxehotels (4/5 sterren) gericht op leisure en managers
- Aan de stadsrand de budgethotels van klasse A gericht op leisure en middlemanagement
- In de voorsteden de zakenhotels (3 sterren) die ook leisureklanten kunnen bekoren
- Op verder gelegen verkeerslocaties de budgethotels van klasse B

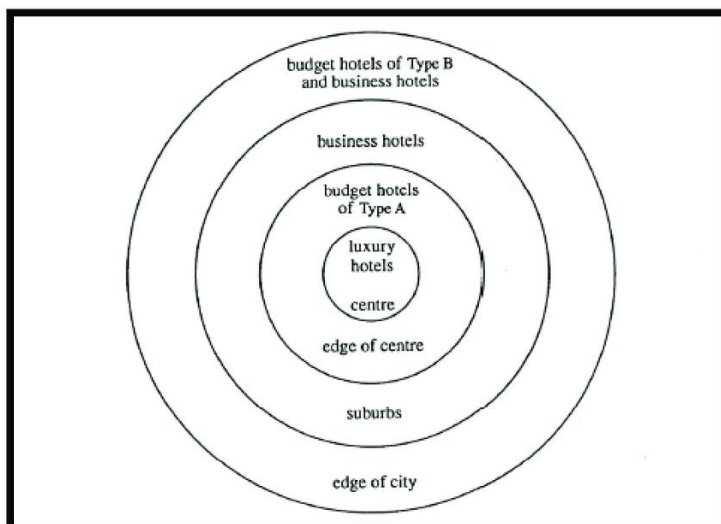
<sup>14</sup> Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, maart 2022

<sup>15</sup> Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, september 2022

<sup>16</sup> Bron: Egan, D.J.; Nield, K. (2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, Urban Studies 37 (3), 611-621

<sup>17</sup> Bron: Harvey, J. (1996) Urban Land Economics. Basingstoke: Macmillan.

<sup>18</sup> Bron: Alonso, W. (1964) Location and Land Use. Toward a General Theory of Land Rent. Cambridge, MA: Harvard University Press



Source: Egan & Nield(2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, Urban Studies 37 (3), 611-621

Andere factoren beïnvloeden het basismodel. Luxehotels kunnen zich niet steeds de toplocaties veroorloven, daarom komen ze vaker voor net buiten de centrale winkelzone. In de stadsrand komen panden vrij die ongeschikt zijn voor herbestemming tot winkel, wonen of kantoor. Dan is logies aan zet, en kan zij tegen relatief gunstige voorwaarden een grondpositie verwerven dicht bij het centrum, gedragen door de uitbating van een budgethotel. Sommige steden voeren hiertoe een actief grond- en pandenbeleid. Het centrum – periferie model komt verder onder druk omdat de mobiliteit en bereikbaarheid verandert. Door de komst van snel- en ringwegen rond de voorsteden heeft het stadscentrum niet noodzakelijk meer het monopolie op de best toegankelijke plek in de stad.

Ander onderzoek<sup>19</sup> gaat in op bereikbaarheid en mobiliteit. Hoe verder van het centrum, hoe belangrijker de aanknoping van de logieslocatie op het mobiliteitsnetwerk meespeelt. In centrale stadsdelen speelt mobiliteit en bereikbaarheid van attracties juist minder mee, omdat deze er optimaal is. Hier duiken andere locatiefactoren op:

- Agglomeratievoordelen: het ene hotel haalt voordeel uit de nabijheid van het andere;
- Prijs van vastgoed: alhoewel toeristisch logies vaak “betere” centrale gebieden opzoekt, mijdt het de “duurste” plekken.

Onderzoek<sup>20</sup> wijst uit dat de mix van locatiefactoren die de locatie van logies verklaren anders is bij grote dan bij kleine hotels. De aanwezigheid van toeristische attracties in een bestemming is in beide gevallen een hoofdvoorwaarde. Voor groot logies speelt de prijs van bouwgrond / vastgoed ook mee. Voor klein logies is dat beschikbaarheid aan informatie, incentives om te investeren, ... .

Vertaald naar Gent zien we duidelijke elementen van het centrum – periferiemodel. Duurdere hotels vaker voor in het centrum (Marriott, Post 1898, Pillows, ...), al mijden ze de duurste winkelstraten zoals de Veldstraat. Snelweglocaties of de deelgemeenten trekken zakenhotels aan (Van der Valk, Holiday Inn). Budgethotels zoals Formule 1 zitten aan de grens van de stad met de haven, ... . Tegelijk zit logies in herbestemmingen buiten de winkelstraten (Getaway, B&B hotel, ...) of komen er in ex - kantoorlocaties (Belgacomtoren, Zuid, ...). De agglomeratievoordelen en de aanwezigheid van toeristische attracties verklaren deels de concentratie van logies in het Historisch Centrum van Gent.

<sup>19</sup> Bron: Ngan, P. (2020), Right location? That depends as factors that determine the importance of hotel location differ according to regions in a city, online in hospitalitynet

<sup>20</sup> Bron: Puciato, D.; Gawlik, A. e.a., The factors influencing the decision on the location of hotels depending on their size in Poland, online in Gale

## Toeristische bezoekersstromen

Stedelijk toerisme is een ruimtelijk gedifferentieerde activiteit: het gaat door in één of meerdere ruimtelijke clusters in de stad<sup>21</sup>. Het aantal clusters hangt van een aantal zaken af, zoals omvang en morfologie van de toeristische bestemming<sup>22</sup>. Deze toeristische clusters kunnen verankerd zijn rond iconische attracties, winkel- en zakenwijken of hotels<sup>23</sup>. Toeristisch logies<sup>24</sup> zijn vertrekpunten van waaruit verblijfsbezoekers activiteiten ondernemen in een bestemming zoals Gent.

Hoe bepaalt de ligging van toeristisch logies het ruimtelijk bezoekgedrag van toeristen? Uit onderzoek<sup>25</sup> hiernaar gedaan in 2011 komen volgende besluiten naar voor:

- 1) Iconische attracties en iconische ruimtelijke clusters in een stedelijke bestemming hebben het vermogen om bezoekers aan te trekken, ongeacht de ligging van het hotel waarin de bezoekers verblijven;
- 2) Secundaire attracties en ruimtelijke clusters in een stedelijke bestemming bezoekers aantrekken hangt wel af van de ligging van het hotel waarin bezoekers verblijven. Afstand en fysieke belemmeringen remmen het bezoek aan deze secundaire attracties en clusters;
- 3) Rond toeristisch logies doen bezoekers ook activiteiten, aanvullend op het bezoek aan de iconen in de bestemming

Hieruit volgt dat de locatie van toeristisch logies ruimtelijke consumptiepatronen mee verklaart. Volgens de auteurs moet zowel de productontwikkeling als de marketing van de toeristische bestemming hiermee rekening houden, alsook in de ruimtelijke planning. Het verklaart deels waarom er op sommige plekken toeristische druk is, en andere plekken hun potentieel niet benutten.

Vertaald naar Gent liggen de primaire aantrekkingselementen<sup>26</sup> (Gravensteen, Lam Gods, waterlopen, ...) voornamelijk in het Historisch Centrum, en zijn secundaire aantrekkingselementen verspreid over het Historisch Centrum en Kunstenkwartier. De primaire aantrekkingselementen zullen alle verblijfsbezoekers aantrekken, ongeacht waar hun toeristisch logies gelegen is in de stad. De secundaire aantrekkingselementen trekken ook verblijfsbezoekers aan, maar doen dat selectief in functie van afstand en fysieke hindernissen. Meer bepaald zijn de afstand en de Blandijnberg een remmende factor voor zij die in de primaire cluster Historisch Centrum logeren en naar een secundaire attractie in het Kunstenkwartier willen gaan. Echter, zij die in de secundaire cluster Kunstenkwartier slapen zullen de afstand en de mogelijke hindernis die de Blandijnberg is, voor lief nemen en toch het Historisch Centrum bezoeken. We merken in de Gentse context op dat de afstanden klein zijn, en dat er meerdere transportmodi zijn om de afstand te overbruggen.

## Trends in toerisme met ruimtelijke impact.

Toerisme Vlaanderen wil werken aan het toerisme van morgen. Om te weten welke maatschappelijke veranderingen er nu spelen en welke ontwikkelingen op ons afkomen, bestelde Toerisme Vlaanderen bij veranderingspsycholoog en trendanalist Herman Konings (Pocket Marketing/nXt) de studie Megatrends 20's. Dit wetenschappelijk onderbouwd inspiratiedocument steunt op inzichten, cases en projecties van 't internationaal netwerk "trends intelligence agencies".

<sup>21</sup> Bron: Tunbridge, J.E. & Ashworth, G.J. (1996) Dissonant heritage: The management of the past as a resource in conflict. Chichester: Wiley and Sons.

<sup>22</sup> Bron: Pearce, D.G. (1998) Tourist districts in Paris: Structure and functions. *Tourism Management*, 19 (1), 49-65

<sup>23</sup> Bron: Dredge, D. (1999). Destination place and planning. *Annals of Tourism Research*, 26 (4), 772-779

<sup>24</sup> Bron: Jansen- Verbeke, M. (1986) Inner city tourism: resources, tourists and promoters. *Annals of Tourism Research*, 13(1), 79-100

<sup>25</sup> Bron: Shoval, N.; McKercher, B.; Ng, E.; Birenboim, A. Hotel location and tourist activities in cities. *Annals of Tourism Research* 2011

<sup>26</sup> Bron: Stad Gent (2004); Gent bruisende cultuurstad; Beleidsplan Toerisme 2003-2006

We verwijzen naar het online raadpleegbaar document daaromtrent.<sup>27</sup> Een aantal van deze trends hebben ook ruimtelijke impact op bestemmingen, en / of op toeristisch logies:

#### Veiligheid, gezondheid en hygiëne:

- Persoonlijke veiligheid
- Hygiëne in hotels, restaurants en bezienswaardigheden
- Gezondheid staat voorop

#### Individualisering en op maat van de klant:

- Kamer op basis van gekend aankoopgedrag op internet inrichten
- Edutainment en gamification
- Aandacht voor nieuwe niches zoals medisch-, sport- en werk-gerelateerd toerisme

#### Mobiliteit:

- Bewuster omgaan met gebruik van individuele auto en vliegtuig
- Bestemmingen en logies bieden het gepaste vervoersmiddel aan op het juiste moment
- Naadloze boeking van alle gewenste vervoersmiddelen – 1 app per bestemming

#### Verstedelijking:

- Yogurt city: Gent als plek waar altijd iets te beleven valt (actief) trekken mensen aan, maar dient ook oog te hebben voor rustzoekers: stilteplekken & vergroening openbaar domein
- Smart cities: alle functies zijn met elkaar digitaal verbonden en spelen op elkaar in
- 'Progressive province'<sup>28</sup>: waarbij stedelijke mentaliteit, en toerisme, de voorsteden insijpelt

#### Duurzaamheid:

- Definitieve transitie naar een meer duurzaam model voor stedelijke bestemmingen, uitgaande van een groter verantwoordelijkheidsbesef, aandacht voor lagere milieu- en klimaatimpact, maar ook van spreiding in tijd en ruimte, stimulering van een kwaliteitsvolle toeristische beleving en het verzoenen van het welzijn van de bewoners met toerisme
- LATTE concept: lokaal, authentiek, traceerbaar, trouw en ethisch verantwoord
- Green Key, walk with locals, off the beaten track,
- Low impact economie: dichtbij vakanties, treinreizen, compensatie CO2 uitstoot, ...
- Slow culture: tijd nemen voor verdieping, leren kennen bevolking en long stay vakantie
- Sociale economie stimuleren: personeel in logies, deelname gasten aan lokale projecten,
- Logies als plek waar de wijk elkaar en bezoekers van Gent ontmoeten, ook in de rand
- Verdere datagedreven en integrale aanpak van toerisme, door verknoping met andere beleidsdomeinen zoals economie, data en informatie, ...

<sup>27</sup> Bron: <https://toerismevlaanderen.be/publicaties/trendrapport-toerisme-2021>

<sup>28</sup> Zie o.a. <https://www.horx.com/en/speeches/the-progressive-province/>

# Nota Ruimtelijke Potenties

## Bijlage bij de visienota “nieuw groot logies Gent”

Doelstelling.....	2
Methodiek.....	2
Knooppunt SR03 Gent Sint – Pieters.....	2
Knooppunt SR04 Gent Dampoort.....	5
Knooppunten in Sint – Denijs – Westrem.....	6
Knooppunt SO3 kop Watersportbaan / Palfijn.....	7
Knooppunt SO6 Weba.....	7
Knooppunt SO2 Zuiderpoort.....	8
Knooppunt SO9 Arsenaal.....	9
Buiten Knooppunt – omgeving Ardoyen.....	9
Buiten Knooppunt – omgeving Blaarmeersen.....	10
Knooppunten met potenties, in een latere fase te ontwikkelen.....	10
Potenties buitengebied.....	11
Potenties Havengebied.....	11

## Doelstelling.

Deze nota is een ruimtelijk – toeristische detaillering van de visienota “nieuw groot logies Gent” en is er samen mee te lezen. Omdat de situatie op terrein verandert met de tijd, zijn de erin opgenomen voorbeelden enkel illustratief voor de situatie bij opmaak van het document.

Deze nota heeft tot doel bouwheren te wijzen op de ontwikkelingskansen voor nieuw groot logies in gebieden buiten de R40 / N430. Op die manier wil Stad Gent de in de visienota beschreven gewenste trendbreuk op het terrein bespoedigen.

## Methodiek.

De ruimtelijke visie op nieuw groot logies, zoals verwoord in de visienota, is:

- geen nieuw groot logies wenselijk in het Historisch Centrum plus het deel van het Kunstenkwartier dat binnen de R40 / N430 gelegen is;
- wel nieuw groot logies wenselijk in het deel van het Kunstenkwartier ten Zuiden van de R40 / N430 en een selectie van plekken in de stad met toeristisch en ruimtelijk potentieel.

Om deze visie te detailleren baseren we ons op de stedelijke knooppunten uit “Ruimte voor Gent – structuurvisie 2030” en andere plekken in Gent met toeristisch potentieel. Wijkgebonden knooppunten komen niet in aanmerking, conform de redenering gemaakt bij het uitwerken van de knooppuntenkaart binnen Ruimte voor Gent 2030.

De criteria waarmee we rekening houden bij de selectie van stedelijke knooppunten en plekken in de stad om de ruimtelijke visie op nieuw groot logies te detailleren zijn o.a. :

- Wat is het toeristisch potentieel van de plek voor een verblijfstoerist?
- Wat is de stedenbouwkundige bestemming in verordenende plannen?
- Is nieuw groot logies inpasbaar in de schaalgrootte van de plek?
- Levert het beoogde logies een bijdrage aan stedelijke ontwikkeling en functievermenging?
- Is het beoogde logies inpasbaar in het mobiliteits- en parkeerbeleid?

Na gesprekken met Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning en contact met sogent toetsen we stedelijke knooppunten uit het ruimtelijk beleid en andere potentierijke plekken af aan de hierboven beschreven strategie en randvoorwaarden. Als zo’n stedelijk knooppunt of andere potentierijke plek de toetsing aan de strategie en randvoorwaarden doorstaat, dan motiveren we dit verder.

Hieronder rangschikken we de knooppunten volgens prioriteit van ontwikkeling.

## Knooppunt SR03 Gent Sint – Pieters.

Het Knooppunt Gent Sint – Pieters schuiven we bewust naar voor als het gebied bij uitstek waar nieuw groot logies zich in de toekomst bij voorkeur kan vestigen. Deze groeigezinde houding is het resultaat van potenties, beleidskeuzes toerisme en stedenbouw, keuze voor ruimtelijke spreiding en vastgoedopportuniteiten. Het gebied is niet exact afgebakend: het gaat om een indicatieve straal van 400 meter ten noorden en ten zuiden van de sporenbundel.

### Knooppunt SR03 Gent Sint – Pieters - Noord

Het deel van het knooppunt SR03 Gent Sint - Pieters benoorden het spoor staat in relatie tot knooppunten S02 (Zuiderpoort) en SR02 (Zuid). Het bevat het deel van het Kunstenkwartier, toeristisch beleidsgebied en groeizone, ten zuiden van de R40.

Toeristisch potentieel. Voor het Kunstenkwartier verwijzen we naar de potentiëstudie opgemaakt door Idea Consult<sup>1</sup>. Het bevat cultureel topaanbod (MSK, SMAK, STAM, Sint – Pietersabdij, Boekentoren, ...) voor de leisuremarkt in een aangename grootstedelijke omgeving, met inbegrip van groenzones (Citadelpark, Zuidpark, ...) en waterpartijen (Leie en Schelde). Binnen tijdshorizon wordt in het SMAK en de Floraliënhal geïnvesteerd. De kern van het congresstoerisme is aanwezig onder de vorm van het ICC in het Citadelpark. Ook in het ICC wordt tegen 2028 fors geïnvesteerd.

De geplande tramlijn 7 verbindt de twee Gentse IC – stations en de ruimtelijke knooppunten hierboven vermeld. Dit schept toeristische nabijheid van het Kunstenkwartier vanuit alle (inter)nationale steden waarmee Gent per spoor is verbonden. Het Kunstenkwartier is eveneens het schakelgebied tussen het Historisch Centrum en Gent – Sint – Pieters. Tramlijnen 1, 2 en 4 verbinden dat station met het Historisch Centrum. Hierdoor kunnen de knooppunten die eraan verbonden zijn verder opgeladen worden met stedelijke functies.

Om deze grijze zone op te waarderen van een doorgangsg gebied tot een volwaardige toeristische belevingszone in de *mental map* van de toerist zijn een aantal zaken nodig, voorop aangepast logies.

In functie van congresstoerisme is bijkomende logiescapaciteit in de directe omgeving van het ICC wenselijk. De exploitatie ervan wordt ondersteund door de uitbouw van het congrescentrum en synergie is mogelijk met musea en UGent.

⇒ Niches: congressisten, jongeren.

Mobiliteit en parkeren. Het noordelijk deel van het knooppunt is goed ontsloten met hoogwaardig openbaar vervoer. Dit verbetert nog na realisatie van tram 7, die tussen MSK en SMAK/ICC zal lopen. De realisatie van tramlijn 7 en de daaraan gekoppelde herinrichting van de Heuvelpoort doet de fysische barrière die de R40 nu nog is, en het Kunstenkwartier opdeelt, verdwijnen. 't Citadelpark kan een onderdeel van de binnenstad worden indien het openbaar domein na deze grote werken zodanig ingericht wordt dat het voor bewoners en bezoekers haast zorgeloos wordt om de R40 over te steken. De aanwezigheid van openbaar vervoer en de nabijheid van het grootste station van Vlaanderen doen de nood aan autoverkeer door toeristen verkleinen omdat er alternatieven voorhanden zijn. De komst van extra logies in dit knooppunt kan voor minder shuttles tussen hotels elders in de stad en het ICC zorgen.

Schaal. Het stedelijk weefsel is in essentie 19<sup>e</sup> eeuws, en groter dan gemiddeld in het Historisch Centrum. Opvallend is het voorkomen van enkele bredere straten en grotere gebouwencomplexen met een onderwijs-, culturele- of gemeenschapsfunctie. In deze context is nieuw groot logies hier harmonischer in te brengen dan in een kleinschalig middeleeuws weefsel.

Functiemenging. De woonfunctie is vermengd met tal van andere functies zoals onderwijs, gemeenschapsvoorziening, cultuur en recreatie. Ook reca is aanwezig. De komst van extra logies kan versterkend werken op de reeds aanwezige functies, meer in het bijzonder de toeristische, zonder dat ze nadelig hoeft te zijn voor de andere aanwezige functies.

Bestemming. Volgens het gewestplan is het noordelijk deel van het knooppunt in essentie bestemd als woongebied waarbinnen enkele grotere gebieden als zone voor gemeenschapsvoorzieningen of parkgebied zijn bestemd. In het woongebied is logiesfunctie mogelijk, in de andere niet. Echter, het gebied wordt verder bestemd door tal van BPA's en RUP's. RUP 167 stedelijk wonen bestemt

---

<sup>1</sup> Bron: Van kwartier naar archipel, toekomstvisie op (toeristische) ontwikkeling Kunstenkwartier Gent, ontwerp – visienota en bijlage, juni 2011, IDEA Consult en Stad Gent

sommige plekken als stedelijk woongebied, wat de hotelfunctie mogelijk maakt. De hotelfunctie kan in multifunctioneel gebied volgens RUP 166 Rijsenberg (Albertlaan, hoek Maria-Hendrikaplein).

Vastgoedopportunities: Fabiolalaan, normaalschool Ledeganck, Flandria Palace, Farys, ...

### Knooppunt SR03 Gent Sint – Pieters - Zuid

Dit omvat de zone ten zuiden van de spoorbundel. Het staat in verband met knooppunt S08 (Sterre) en behoort tot Rest van 9000 Gent.

Toeristisch potentieel. De spoorbundel is momenteel een harde grens voor toeristisch logies. Toch zijn er ten zuiden ervan ontwikkelingskansen voor toerisme. Enerzijds is er de aanwezigheid van hogescholen en universiteit, waardoor er een levendige jongerencultuur aanwezig is in het gebied. In dit biotoop op de as Voskenslaan / Sterre kan jongerentoeerisme gedijen, waarvoor er nu geen logies voorhanden is. Anderzijds is er door de nabijheid van het UZ (gastprofessoren), de musea in het Kunstenkwartier en de bedrijven in het zuiden een kans om in de zone Krijgslaan / Kortrijkse Steenweg in te spelen op het hogere logiessegment, wat nu in Gent nog niet aanwezig is.

⇒ Niches: jongeren, luxesegment.

Mobiliteit. Enerzijds kiest een reizende jongere meer dan gemiddeld voor openbaar vervoer, wat de mobiliteitsafwikkeling in deze buurt niet hindert, omdat letterlijk alle delen van de stad en het land vlot en snel bereikbaar zijn vanuit het station. Tramlijn 1 loopt reeds op de as Sterre / Voskenslaan en is een drager voor extra stedelijke functies. Anderzijds is autogerichtheid niet uit te sluiten in het luxesegment. Aangezien de schaal en de mogelijke aanwezigheid van erfgoed beperkend werken, zal heeft een wel gedoseerde komst van extra zakenlogies weinig impact op de mobiliteitsafwikkeling.

Schaal. Het stedelijk weefsel is in essentie 19<sup>e</sup> eeuws, en groter dan gemiddeld in het Historisch Centrum. Opvallend is het voorkomen van enkele grotere gebouwencomplexen met een onderwijs- of gemeenschapsfunctie. In deze context is nieuw groot logies hier harmonischer in te brengen dan in een kleinschalig middeleeuws weefsel. Wel valt op dat de grootschaliger volumes langs de hoofdassen ingeplant zijn, en dat de zones tussen de hoofdassen eerder kleinschalig zijn, gekoppeld aan de woonfunctie. Respect voor de schaal gaat gepaard met de restauratie van (beschermd) erfgoed, met name in het "miljoenenkwartier".

Functiemenging. De woonfunctie primeert, al is deze doorspekt met andere functies zoals onderwijs, en gemeenschapsvoorziening. Reca is beperkter aanwezig. De komst van extra logies kan versterkend werken op de reeds aanwezige functies, meer in het bijzonder reca, zonder dat ze nadelig hoeft te zijn voor de andere aanwezige functies.

Bestemming. Het gewestplan bestemt het gros van het knooppunt als woongebied, met enkele grotere zones die als gemeenschapsvoorziening of park bestemd zijn. In woongebied is de logiesfunctie mogelijk. Verder zijn er een aantal RUP's of BPA's in voege, die extra kansen scheppen. Zo laat RUP 137 in de zone voor bouwproject de hotelfunctie toe.

Vastgoedopportunities. Mathildeplein, Miljoenenkwartier, ...

## Knooppunt SR04 Gent Dampoort.

Dit is de zone rondom station Gent Dampoort. Het gebied is niet exact afgebakend: het gaat om een indicatieve straal van 400 meter, zowel ten westen als ten oosten van het station.

Het staat in verband met knooppunten S06 (Weba) en SR01 (Kobra). Enkel het deel ervan dat buiten de huidige R40/N430 ligt, schuiven we naar voor als potentierijke plek voor kamergebonden logies vanaf 16 VE. Uiteraard blijven bestemmingen in BPA en RUP voor logies geldig.

### Knooppunt SR04 Gent Dampoort – Oost

Voor het deel van het knooppunt SR04 Gent Dampoort ten oosten van Dok Noord, Dok Zuid en Kasteellaan houden we een groeigezinde houding aan als resultaat van de beleidskeuzes toerisme en stedenbouw, vastgoedopportunities en keuze voor ruimtelijke spreiding.

Toeristisch potentieel. De omgeving van Gent Dampoort is op wandelafstand gelegen van het Historisch Centrum en in volle stedelijke vernieuwing langsheen het Handelsdok. Tal van nieuwe functies worden ingebracht, zoals wonen, onderwijs en economie onder de vorm van kantoren maar ook productiebedrijven blijven meer naar het noorden mogelijk. Het is een strategische plek om vernieuwende logiesconcepten voor leisure te huisvesten in Gent. Het is de ideale plek om, zonder de druk op het stedelijk weefsel in het Historisch Centrum te verhogen, de “spill over” van de vraag naar nieuwe capaciteit voor leisuretoerisme op te vangen. In zo’n vernieuwende context is het ook mogelijk om te kijken wat er op vlak van budgettoerisme kan. Bovendien heeft de oostelijke kant van het Handelsdok, waar het station zelf is gelegen, frontaal zicht op de binnenstad en zijn skyline. De combinatie hiervan met de aanwezigheid van water (zwaaiikom, dokken), de groene as langs de Hagelandkaai richting centrum en het opgewaardeerd industrieel patrimonium biedt potentie.

⇒ Niches: zaken en budget.

Mobiliteit en parkeren. De locatie van extra logies in een stationsomgeving verlaagt de nood aan autoverkeer voor bestemmingsverplaatsingen. Bovendien is dit knooppunt op wandelafstand gelegen van het Historisch Centrum en verkleint de afstand nog door de strategisch ingeplante voetgangersbruggen in aanbouw over het Handelsdok. Dit maakt dat leisure- en budgettoeristen niet met de auto naar het centrum zullen komen. Voor zakentoeerisme zal enig autoverkeer een realiteit zijn, maar dat is “on site” van de logiesontwikkeling op te vangen. We vermelden dat de herinrichting van de Dampoort gepaard gaat met het verleggen en ondertunnelen van de R40. Dat zorgt voor een aangenamer en minder op autoverkeer gerichte omgeving. Dit verkleint de barrière van de R40 langs Dok Noord en - Zuid, en verbindt het station met het centrum in de *mental map* van de toerist.

Schaal. De zone wordt als grootschalige omgeving ontworpen en ontwikkeld zodat de inbreng van nieuw groot logies verenigbaar is met de context.

Functievermenging. De komst van extra logies ondersteunt de andere geplande functies in het nieuw stationsgebied en steunt avondactiviteiten zoals reca. Hierdoor blijft het na de werkuren levendig.

Bestemming. Het gewestplan voorziet zone voor stedelijke ontwikkeling en industriezone. Tal van planningsinitiatieven verfijnen dit. RUP Oude Dokken maakt de logiesfunctie mogelijk in zone Z1i (Kleindokkaai), waar nu al een hotel is, en ook in zone Z1j (Octrooiplein) waar nog geen hotel is. Toerisme onderschrijft deze opties. Het RUP Dampoort maakt de bestemming logies mogelijk in de centrale zone, direct aan het station. Tevens blijft Toerisme pleiten voor opname van een logiesfunctie in de noordelijke zone (bouwblok Mazda) van het RUP- Dampoort. Indien dat niet mogelijk is, kan de toeristische potentie in een ander knooppunt in de buurt.

OPM: het deel van knooppunt SR04 Gent Dampoort ten westen van Dok Noord, Dok Zuid en Kasteellaan behandelen we samen met het knooppunt SR01 Kobra (zie verder).

## Knooppunten in Sint – Denijs – Westrem.

In deze verschillende maar met elkaar in relatie staande knooppunten zien we een selectieve groei mogelijk als afweging van verstandige toeristische groei toelaten, keuze voor spreiding, draagvlak van bewoners behouden, benutten van stedenbouwkundige potenties door reconversie en inspelen op de behoeften van toekomstige nieuwe bedrijven. Dit gebied omvat 3 knooppunten.

### Knooppunt SR05

**'The Loop'** staat ook in verband met knooppunt SR03 (Gent Sint Pieters) en behoort tot de meest dynamische plekken in Gent. Nu is er 1 groot logies aanwezig. De B402 Pégoudlaan draagt hoogwaardige en grootschalige economische ontwikkelingen op grootstedelijke schaal. De toekomst kent een gemengder ontwikkeling in relatie tot station Gent Sint – Pieters. Een sterkere woonfunctie maakt ook andere stedelijke functies mogelijk, die het gebied volwaardiger en aantrekkelijker maken om in te verblijven, zowel overdag als 's avonds. Nieuw groot logies komt nadrukkelijk naar voor. Hier zijn alle randvoorwaarden gunstig (schaal, functieverweving en bestemming), op mobiliteit na. Om de automobilititeit te beperken zijn collectief en / of zacht vervoer richting station en centrum nodig.

⇒ Niches: mice, zakelijk en long stay.

### Knooppunt S11

**Maalte**, langs de N43 Kortrijkse steenweg, behoort tot de meest dynamische omgevingen in Gent. Ten zuiden is het weefsel kleinschalig, ten noorden eerder grootschalig met hoogwaardige retail- en economische ontwikkelingen op grootstedelijke schaal. Volgens de wijkstructuurschets kan deze plek verder evolueren. Reconversie van het Maaltecenter kan tot een gemengder gebied leiden. Inbreng van nieuw groot logies biedt meerwaarde naar versterking (Maria Middelaes) en verweving van functies, maar ook van stedelijke beleving, voor zover de schaal van de site gerespecteerd wordt en toeristen gebruik maken van de bestaande traminfrastructuur. Omwille van de schaal van het stedelijk weefsel is nieuw groot logies langs de zuidelijke kant niet wenselijk.

⇒ Niches: zakelijk, mice, medisch.

### Knooppunt ST05

De omgeving van de verkeerswisselaar E40/N43 bevat een zeer potentierijke green field tussen de steenweg en de snelweg, over de KBC. Volgens de wijkstructuurschets kan er een grootschalige kantoorachtige komen, voor zover de randvoorwaarden naar parkeren en mobiliteit zijn ingevuld. Qua schaal is deze plek eveneens geschikt voor de locatie van nieuw groot logies. Het zou het transferium rond de snelweg opladen met een functie die inspeelt op de er reeds aanwezig economische functies. Bovendien is het de poort tot zowel de groenpool, de valleien van Leie- en Schelde en de Vlaamse Ardennen. Dit opent perspectief voor groen-, fiets- en watertoerisme. Het geplande doortrekken van de tram langs deze site, richting Drie Sleutels, geeft antwoord op de huidige autogerichte locatie. De parkeerproblematiek is op de site zelf op te lossen.

⇒ Niches: zakelijk, mice, groen-, fiets- en watertoerisme.

## Knooppunt S03 kop Watersportbaan / Palfijn.

Knooppunt kop Watersportbaan / Palfijn is de zone tussen Jan Palfijn en Delhaize. Dit gebied bevat reeds stedelijke functies zoals ziekenhuis, universiteit, studentenvoorzieningen, kantoren, supermarkt,... . Het staat in verband met Binnenstad (zowel Historisch Centrum als Kunstenkwartier) en knooppunt SR03 (station Gent Sint – Pieters). Hier kiezen we een groeigezinde houding in de zone van het knooppunt gelegen buiten de R40/N430, als resultaat van de beleidskeuzes toerisme en stedenbouw (ruimtelijke spreiding) maar bewaken we het draagvlak van de bewoners.

Toeristisch potentieel. De omgeving van Ekkergerem ligt op wandelafstand van het Historisch Centrum. Het is een strategische plek om vernieuwende logiesconcepten voor leisure te huisvesten in Gent. Er is erfgoed aanwezig (kerk, klooster, stadsgezichten). Het is een geschikte plek om zonder de druk op het stedelijk weefsel in het Historisch Centrum te verhogen de “spill over” van de vraag naar nieuwe capaciteit voor leisuretoerisme op te vangen. In zo’n vernieuwende context is het ook mogelijk om te kijken wat er op vlak van budgettoerisme mogelijk is. Bovendien is in de directe nabijheid water en groen aanwezig (Coupure, Watersportbaan), wat het een aangename verblijfsomgeving maakt.

⇒ Niches: budget, jongeren.

Mobiliteit. De site Ekkergerem wordt bediend door tramlijnen 2 en 4 en is zo vlot toegankelijk vanuit het station Gent Sint – Pieters. Kunstenkwartier en Historisch Centrum zijn eveneens via deze lijnen bereikbaar. Tegelijk zijn er fietsassen, zoals deze langs de Coupure. Dit zorgt ervoor dat de extra druk op de mobiliteit in dit stadsdeel door de komst van extra logies beperkt blijft.

Schaal. Ekkergerem is eerder kleinschalig, met enkele grootschalige accenten. Nieuw groot logies kan daarom bij voorkeur in de gebieden die nu reeds grootschalige gebouwen bevatten.

Functiemenging. De inbreng van de logiesfunctie in Ekkergerem kan de buurt veelzijdiger maken en de druk van andere functies verlichten, zonder de woonfunctie te verdringen.

Bestemming. Ekkergerem is volgens het gewestplan als woonzone bestemd, met enkele grotere gebieden die zone voor gemeenschapsvoorziening zijn. BPA 113 Ekkergerem verfijnt dit en maakt op sommige plekken hotels mogelijk voor max. 50% van de BVO.

Opportunities. UGent sites Coupure en GUSB, site Politie Gent, Watersportbaan

## Knooppunt S06 Weba.

Dit omvat de omgeving van “Weba” en staat in verband met knooppunten SR01 (Historisch Centrum) en SR04 (Dampoort).

Toeristisch potentieel. Tal van economische opportuniteiten zullen zich de komende jaren voordoen in het noorden van de stad. Het verleggen van de R40 over het Handelsdok (Verapazbrug) en de nieuwe Meulestedebrug zorgen voor een nieuwe stedelijke dynamiek in de omgeving. Al deze factoren samen zullen de economische functies die er nu aanwezig zijn herschikken, opwaarderen en ruimtelijk intensifiëren. Bestaande en nieuwe bedrijven creëren mogelijk vraag naar plekken voor langdurig verblijf van werknemers. In zo een hoogwaardige economische omgeving passen verzorgende functies zoals horeca. Tegelijk houdt het gebied een zeker avontuurlijk karakter in, want

gelegen op het scharnier tussen stad en haven. Dat biedt potenties aan niches die minder hun gading vinden in het centrum, zoals urban explorers en jongeren. Vooral het water van de oude dokken trekt de aandacht en biedt kansen om te struinen op een steenworp van het centrum.

⇒ Niches: zaken, long stay en jongeren.

Schaal. De zone wordt als grootschalige omgeving ontworpen en ontwikkeld zodat de inbreng van nieuw groot logies verenigbaar is met de context.

Functievermenging. De komst van een logiesfunctie ondersteunt ook de komst van de andere functies in het te ontwikkelen ruime gebied. Logies ondersteunt avondactiviteiten zoals reca en zorgt ervoor dat de nieuwe omgeving na de werkuren geen levenloze zone wordt.

Mobiliteit. deze site is deels autogericht, en zal ook na herontwikkeling een voornamelijk zakelijk karakter hebben waar automobilititeit niet te vermijden is. Door de grootschaligheid van de ontwikkeling zal de impact ervan opgevangen kunnen worden op het terrein. Tegelijk laat de verlegde R40 toe om vlot het hoofdwegennet te bereiken. Eens de toerist ter plaatse is, zal collectief vervoer, taxi of fiets een alternatief vormen voor de mindere openbaar vervoersontsluiting.

Bestemming. Toerisme staat ten volle achter de keuze om een logiesfunctie, zoals voorzien in RUP Oude Dokken, in één van de bouwblokken (Z1a, Z1b of Z1c) rond het Houtdok te realiseren door middel van o.a. een hostel gericht op de jongere- en / of budgettoerist. Ook het RUP Vliegtuiglaan laat een hotel toe. Een planningsinitiatief voor de ruime omgeving van de Afrikalaan, waar de landing van de Verapazbrug op aantakt is lopende. Toerisme stipt hier de potentie aan voor een zakengericht kamergebonden logies vanaf 16VE en vraagt dit op te nemen in het RUP.

Opportunities. Houtdok, kruispunt landing Verapazbrug met de Afrikalaan (R40), ...

## Knooppunt SO2 Zuiderpoort.

Dit is de omgeving van de Zuiderpoort, buiten de R40 richting Ledeberg, en staat in verband met knooppunten SR01 en SR02.

Toeristisch potentieel. Na de herinrichting van de openbare ruimte biedt deze site potenties op korte afstand van zowel het Kunstenkwartier en Historisch Centrum. Het is de belangrijkste toegang tot bestemming Gent voor toeristen die met de auto reizen. Een plek om toe te komen, met de voeten aan de deur van de stad.

Mobiliteit. Een extra logiesfunctie, in relatie met de nieuwe P+R parking te Ledeberg en tramlijn 4, is mogelijk met weinig tot geen belasting op de mobiliteit en parkeren.

Schaal. De grootschaligheid van de omgeving laat nieuw groot logies toe.

Functiemenging. De komst ervan versterkt de mix aan stedelijke functies in een woon- en kantooromgeving en zorgt voor een meer stedelijk aanvoelen van de site 's avonds.

Bestemming. De bestemming woongebied volgens het gewestplan maakt kamergebonden logies vanaf 16VE mogelijk. RUP Bellevue voorziet in zone voor wonen Z3 ook expliciet de hotelfunctie als nevenfunctie in een nog niet gerealiseerd gebouw van 60 m hoog, op een plek in gebruik als autogarage. Dit RUP voorziet een zone voor hotel, die nu ingenomen is door een meergezinswoning.

⇒ Niches: mice – en zakentoeerisme.

## Knooppunt S09 Arsenaal.

Het Arsenaal te Gentbrugge is een 12 ha grote plek aan het knooppunt E17/N9 en is aangetakt op het spoor- en tramnet. Ze houdt verband met SO2 (Zuiderpoort). Hier zien we een selectieve groei mogelijk als afweging van verstandige toeristische groei toelaten, keuze voor spreiding, draagvlak van bewoners behouden en benutten van stedenbouwkundige potenties door reconversie / vastgoedopportunities. Er is synergie tussen ruimtelijk en toeristisch beleid.

Toeristisch potentieel. Gentbrugge / Ledeborg spelen in op de toeristische trend van *progressive suburbia*. Dit wordt gesteund door de toekomstige uitbouw van de site tot multifunctioneel stedelijk gebied met aandacht voor cultuur en erfgoed. Ook zien we kansen voor logies langs de groenas richting Scheldevallei. Deze vallei maakt kans om een Nationaal Park Vlaanderen te worden.

Mobiliteit. In de toekomst plant men verdere versterking van het openbaar vervoer in dit knooppunt. Hierbij denken we aan een verder te onderzoeken herlocatie van het treinstation Gentbrugge en het aan elkaar koppelen van tramlijnen 2 en 4. Dit maakt het Kunstenkwartier en het Historisch Centrum nabij en vlot bereikbaar.

Schaal. Gebied omsloten door grootschalige infrastructuur (snelweg, steenweg, spoorlijn) met ongebruikte grootschalige gebouwen, waarvan sommige erfgoedwaarde hebben. Nieuw groot logies kan mits aandacht voor de impact op het kleinschalig woonweefsel in de buurt.

Bestemming. Volgens BPA G08 Moscou is de bestemming zone voor gemeenschapsvoorzieningen, waarbij hotels en reca uitgesloten zijn. Doel is om het 12 ha grote gebied te herontwikkelen tot een multifunctionele wijk met werken, wonen en andere stedelijke functies, met focus op economie. Een nieuw groot logies draagt in zo'n concept bij aan deze doelstelling, is te verweven met wonen en het aanwezig erfgoed, en is inpasbaar in de schaal van de site. Voor deze zone is een planningsinitiatief opgestart (RUP Spoorwegsites).

⇒ niches: fiets- en groentoeerisme en lohas.

## Buiten Knooppunt – omgeving Ardoyen.

Hier zien we een selectieve groei door het optimaliseren van ruimtelijke en toeristische potenties.

Toeristisch potentieel. Het wetenschapspark Ardoyen concentreert internationaal actieve bedrijven en dus een uitgangsbord zijn voor Gent. Dit biedt kansen voor zakentoeerisme en langverblijf. Daarnaast is een koppeling mogelijk met het groen- en fietstoerisme richting groenpool en Leie.

Bestemming. RUP 148 voorziet op deze campus een zone Z1 voor onderwijs en kennisbedrijven. Als nevenfunctie zijn hier ook tijdelijke verblijfsaccommodaties voor onderzoekers mogelijk, net als grootschalige collectieve verblijfsaccommodaties voor studenten.

Functievermening. De inbreng van de logiesfunctie zou de site multifunctioneler maken en ook 's avonds doen leven, zeker omdat het RUP ook complementaire functies mogelijk laat zoals reca. Ondersteunende functies die O & O mee dragen zijn hier mogelijk mits akkoord van UGent.

Schaal. De site bevat grootschalige gebouwen en de ontwikkelingskansen geboden door RUP148 bestendigen dit. Nieuw groot logies is bijgevolg mogelijk in deze grootschalige omgeving.

Mobiliteit. Dit is een aandachtspunt: het RUP stelt dat de parkeerproblematiek op het terrein dient afgehandeld, en dat het beheer moet werken aan een duurzame modal split.

⇒ Niches: zakelijk, groen- en fietstoerisme, long stay.

## Buiten Knooppunt – omgeving Blaarmeersen.

Dit gebied behoort niet tot een stedenbouwkundig knooppunt, maar heeft toeristische potenties. Het gebied rondom de Watersportbaan is dynamisch. Vooral de zuidkant herbergt recreatieve en sportieve functies op stedelijke en regionale schaal. Hier stellen we een beperkte groei voor als afweging van de keuze voor spreiding, de kans om synergie te creëren met de sportfunctie en het feit dat deze locatie geen bewoners kent.

Toeristisch potentieel: Topsport Vlaanderen en Stad Gent willen de zone ten zuiden van de roeibaan naar een hoger niveau tillen. Dat geeft draagvlak voor evenementen, zoals internationale sportwedstrijden, die logiesvraag genereren. De uitbouw van een hoogwaardige fietsas met fiets- en voetgangerbrug over de Watersportbaan faciliteert toerisme richting zowel Historisch Centrum als buitengebied (Bourgoyen – Ossemeersen, Vinderhoutse bossen, Kalevallei en Brugs Ommeland).

Mobiliteit: In functie van sportevenementen is meer autoverkeer te verwachten. Dat is mogelijk op de site op te vangen, of via het stimuleren van collectief vervoer. De toekomstige fietsas (brug over de Watersportbaan, brug over de Leie richting station Gent Sint – Pieters) is een troef.

Schaal: De site Watersportbaan is een open stedelijk landschap met enkele grootschalige gebouwen ingebed in een recreatieve omgeving. Aanvulling met nieuw groot logies is haalbaar.

Functievermenging: Tegelijk zal de beoogde opwaardering van de sportsite Watersportlaan ondersteund worden door de komst van logies, naar analogie met de relatie tussen logies en het ICC. Bovendien wordt de camping gemoderniseerd en opgewaardeerd.

Bestemming: Aan de Watersportbaan heeft de site Blaarmeersen volgens het gewestplan de bestemming zone voor (verblijfs-)toerisme.

⇒ Niches: sporttoerisme (roeien, atletiek, wielrennen, ...).

## Knooppunten met potenties, in een latere fase te ontwikkelen.

De hieronder beschreven knooppunten hebben nog te weinig onderzochte ruimtelijke en toeristische potentie om ze nu reeds als volwaardig uitgeruste plekken naar voor te schuiven voor kamergebonden logies vanaf 16 VE.

### Knooppunt ST02 (R4/N70)

Dit knooppunt houdt verband met S15 (Oude bareel), ligt ver van de klassieke toeristische attracties maar ligt dicht bij de groenpool Oud Vliegveld. Het kan dienen als poort op de toeristische regio Waasland en is te koppelen aan de economische site van Volvo Trucks. Deze fabriek is economisch belangrijk voor Gent en zal in de toekomst uitbreiden met een experience centre, de productie van waterstoftrucks en batterijen. Hierdoor zal de werkgelegenheid mogelijk groeien. Er is potentie voor zakentoeerisme, al is er momenteel geen logies aanwezig. De site kan grootschalige ontwikkelingen aan en de komst van nieuw groot logies kan het knooppunt opladen met een ontbrekende functie. Immers, vele bezoekers aan VOLVO hebben logies nodig. Mobiliteitsoplossingen zijn nodig om de

verkeersdruk rond de wisselaar niet te verhogen. Contact met VOLVO is nodig om de huidige en toekomstige logiesbehoefte te kennen.

⇒ niches: zaken, fiets- en groentoerisme

### Knooppunt ST03 (Evergemse stwg. / R4)

De ombouw van de R4 West verbetert de verkeersafwikkeling en schept potenties voor intensiever ruimtegebruik. Langs het zuiden van deze as denkt men vooral aan de woonfunctie, ten noorden ervan denkt men eerder aan gemengde ontwikkelingen met economisch accent. Naar analogie met de visie voor ST02 is het mogelijk om de vraag naar logies door de bedrijven langs de westelijke tangent van de R4 te concentreren in één punt. Bovendien heeft men hier behalve het zakelijk ook potentie voor groen- en fietstoerisme: deze plek is een poort tot het Meetjesland. De verkeersontsluiting is optimaal, met zowel trein- als tramverbindingen richting stad als Meetjesland. De schaal van het omliggend stedelijk weefsel is reeds midden- tot grootschalig: nieuw groot logies is inpasbaar en versterkt de er aanwezige functies.

⇒ Niches: zaken-, fiets- en groentoerisme.

### Potenties buitengebied.

Er zijn geen knooppunten in Moervaart en Kanaaldorpen. Bijgevolg is dit geen locatie voor nieuw groot logies. We zetten hier enkel in op klein logies tot en met 16 verhuureenheden. We enten dit op groen-, stilte- en fietstoerisme, korte keten, Lifestyles of Health and Sustainability (LOHAS), ...

Er zijn enkel wijkgebonden knooppunten in Afsnee, Drongen en Baarle. Bijgevolg is dit geen locatie voor nieuw groot logies. We zetten hier enkel in op klein logies tot en met 16 verhuureenheden. We enten dit op groen-, stilte- en fietstoerisme, korte keten, LOHAS, ...

### Potenties Havengebied.

De uitgangspunten uit het strategisch plan voor de Gentse Kanaalzone zijn integraal opgenomen in Ruimte voor Gent; we formuleerden dan ook geen andere ontwikkelingsperspectieven.

De vraag naar specifieke logies voor tijdelijke werknemers gericht op bedrijven in de zeehaven is manifest aanwezig. Omdat binnen de zeehaven deze logiesvoorziening niet mogelijk en niet wenselijk is (conform het gewestelijk RUP voor de Zeehaven), gelet op de aard van economische activiteiten in dit gebied, maken we deze logies mogelijk in het omliggend stedelijk gebied. We clusteren maximaal logiesinfrastructuur gericht naar deze doelgroep in de ruimtelijke knooppunten van Oostakker, St Amandsberg, Oude Dokken, Muide, Meulestede en Wondelgem. Op deze wijze kunnen logiesgebruikers met een tijdelijk verblijf maximaal gebruik maken van de aanwezige functies en voorzieningen (zoals openbaar vervoer of fiets infrastructuur, sociale en medische voorzieningen, ...) in het stadsweefsel van de ruimtelijke knooppunten. In het buitengebied voorzien we geen bijkomende logiesinfrastructuur.

⇒ Niches: zaken, long stay, budget en jongeren.

# Visienota nieuw groot logies Gent

Managementsamenvatting.....	2
Scope.....	3
Doelstelling.....	3
Motivatie.....	3
Statuut.....	9
Ruimtelijke visie nieuw groot logies.....	9
Bijlage: analysenota.....	11
Bijlage: nota ruimtelijke potenties.....	11

## Managementsamenvatting.

Stad Gent wil de toeristische druk in het gebied binnen de R40 / N430 beheersen, om zo 'hinder' voor de Gentenaar in dat gebied te voorkomen. Een spreiding van toeristen naar locaties buiten de R40 / N430 is daarom nodig. Een van de maatregelen die Stad Gent neemt om deze spreiding te bewerkstelligen, is **nieuw groot logies** spreiden naar locaties buiten de R40 / N430.

Aan de basis ligt een analysenota (zie bijlage). De analysenota verzamelt gegevens over het beleid en de verwachte evolutie van groot logies. De nota bevat informatie over bezoekersaantallen, de perceptie van toeristen en bewoners over toerisme, en de toeristische draagkracht van de stedelijke systemen. Hieruit komen twee knelpunten naar voor:

- de beleidsmatig gewenste spreiding van groot logies naar het Kunstenkwartier zal niet gerealiseerd zijn tegen 2027. Het Historisch Centrum blijft de concentratieplaats, ook na oplevering van de projecten die tegen dan openen. In 2027 is er geen trendbreuk richting Kunstenkwartier. Enkel het deel van het Kunstenkwartier dat aanleunt tegen het Historisch Centrum, dus ten noorden van de R40 / N430, krijgt logies bij. In het deel ten zuiden van de R40/N430, met toeristische plekken zoals het ICC, MSK, SMAK en station Gent - Sint – Pieters, wordt tegen 2027 geen groot logies opgeleverd;
- er is geen door de Gemeenteraad goedgekeurd document waarmee Dienst Toerisme in formele bouwaanvragen over groot logies zijn advies kan onderbouwen.

De visienota is te lezen als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). De hierin geformuleerde ruimtelijke visie op toekomstig groot logies bewerkstelligt de trendbreuk en onderbouwt advies in formele aanvragen. De visienota is geen verordenend instrument en kan evenmin de bepalingen in BPA of RUP tenietdoen. Dit betekent dat bijkomend groot logies nog steeds mogelijk is in bestemmingszones binnen BPA's of RUP's waar de voorschriften dit expliciet toelaten.

De visienota is **gemotiveerd** vanuit het beleid, de situatie op het terrein, het stedenbouwkundig instrumentarium en de evenredigheid. Deze visienota verfijnt het bestaand beleid. De erin gemaakte keuzes beschermen het stedelijk milieu van Gent:

- de leefbaarheid / aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- het zorgvuldig ruimtegebruik.

De ruimtelijke visie laat geen nieuw groot logies meer toe binnen het gebied van de huidige R40 / N430. De reden is dat bewoners vooral in dit gebied aangeven hinder te ondervinden door toerisme.

De ruimtelijke visie moedigt nieuw groot logies aan in het deel van het Kunstenkwartier buiten de R40 / N430 en in een selectie van andere plekken met potentieel. Zie nota "ruimtelijke potenties" als bijlage voor verder detail.

De visienota beperkt het aantal extra verhuureenheden niet die er mogen bijkomen in Gent. Het effect van de groei van het aantal kamers op de fysieke draagkracht van de Gentse stedelijke systemen zal Stad Gent tweejaarlijks blijven onderzoeken. De resultaten hiervan worden meegenomen in deze visie.

## Scope.

Deze visienota behandelt enkel **nieuw groot logies**.

**Groot** slaat op kamergereleerd logies vanaf 16 verhuureenheden (VE), zoals gedefinieerd in het Logiesdecreet. **Nieuw** slaat op logies dat buiten het in 2022 bestaand groot logies en 10 projecten voor toekomstig groot logies valt (zie analysesnota p.13).

## Doelstelling.

Stad Gent wil **nieuw groot logies spreiden**, weg van het gebied binnen de R40 / N 430. Zo krijgt mogelijke overbelasting van sommige stedelijke gebieden en functies geen kans, en komen we tegemoet aan hinder die de bevolking zegt te ondervinden door toerisme in het Historisch Centrum.

## Motivatie.

### Motivatie vanuit de bescherming van het stedelijk milieu.

Deze visienota bouwt verder op het Gents toeristisch beleid en is ingebed in het ruimtelijk beleid van Stad Gent. We tonen aan dat de visie om te spreiden onderbouwd is door zowel toeristische als ruimtelijke studies. Tenslotte wijzen we op enkele ongunstige trends op het terrein en de beperking van ons huidig instrumentarium. Willen we zowel de toeristische beleving van Gent als de leefbaarheid van de stad voor bewoners behouden, dan dienen we keuzes te maken.

De visie en de erin gemaakte keuzes **beschermen het stedelijk milieu van Gent**, meer bepaald:

- **Leefbaarheid / aanvaardbaar woon- en leefklimaat:** we spreiden toeristen wegens hinder die bewoners in de binnenstad ervaren door toeristen (meer bepaald in het centrum, Korenmarkt, Graslei/ Korenlei);
- **Zorgvuldig ruimtegebruik:** we onderzoeken tweejaarlijks hoe de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent evolueert. Ook onderzoeken we tweejaarlijks of de groeiende capaciteit in het Gents toeristisch logies de draagkracht van de stedelijke systemen in Gent niet overschrijdt. Tegelijk behouden we de voor Gent typische stedelijke verweving van functies en het evenwicht tussen inwoners en gebruikers.

Deze visienota hanteren we als beleidsmatig gewenste ontwikkeling (BGO). Met dat instrument buigen we de ongunstige trends op het terrein om en sturen we de ruimtelijke impact van toerisme.

### Motivatie vanuit bestaande beleidsnota's.

De opmaak van deze visienota realiseert een actiepoint uit het beleidsplan toerisme 2020-2025<sup>1</sup>: *“We ontwikkelen hiervoor een ruimtelijk gedifferentieerd toeristisch logiesbeleid in een visienota logies.”*

Het toeristisch beleid van Stad Gent<sup>2</sup> voegt aan de vier gekende toeristische troeven die Gent typeren (levendigheid, lekker, licht en Lam Gods) **leefbaarheid** toe. In dat beleid staat een evenwicht tussen bezoekers, leefbaarheid en authenticiteit in onze stad, centraal. Het toeristisch beleid houdt rekening met de bekommernis van de bevolking om het  **sociaal draagvlak** voor toerisme en de **fysieke draagkracht** van de stad in de toekomst te vrijwaren. Keuzes in het toeristisch beleid wegen we af aan de impact die ze hebben op de leefbaarheid. Het beleid blijft inzetten op verstandige groei en spreiding in tijd en ruimte.

<sup>1</sup> “Toerisme van de toekomst”, Beleidsnota 2020-2025, Bram Van Braeckeveld, Schepen van Toerisme, 2021.

<sup>2</sup> “Toerisme van de toekomst”, Beleidsnota 2020-2025, Bram Van Braeckeveld, Schepen van Toerisme, 2021.

Sinds 2008 kiest Gent in de opeenvolgende **beleidsnota's toerisme**<sup>3 4</sup> immers voor spreiding van het toerisme, weg van het Historisch Centrum, binnen een scenario van verstandige, duurzame groei. Hiervoor ontwikkelen we een langetermijnvisie met interne en externe partners. Doel is om de toerist een groter te bezoeken gebied te geven en de toeristische capaciteit te verhogen zonder de leefbaarheid aan te tasten. Hiervoor komt in de eerste plaats het Kunstenkwartier in het vizier. Sinds 2008 ontwikkelt Toerisme Gent een logiesbeleid, zodat het aanbod toeristische accommodatie de stijgende toeristische vraag kan volgen. Om dit in te passen in een scenario van verstandige, duurzame groei is samenwerking met de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning nodig. Enkel zo kan Gent tot een optimale afstemming van het locatiebeleid voor overnachtingsfaciliteiten op het toeristisch beleid komen.

De **Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent**<sup>5</sup> zoals definitief vastgesteld op 22 mei 2018 bepaalt de richting en stelt de ambitie voor het ruimtelijk beleid tot 2030. Deze structuurvisie stemt het toeristisch beleid in grote lijnen af op het locatiebeleid voor overnachtingsfaciliteiten. Als het gaat over toerisme stelt de structuurvisie *“Gent is geen toeristenstad zoals Brugge”* en bijgevolg mag het evenwicht tussen inwoners en gebruikers van de stad niet op de helling komen te staan. We lezen dat *“We werken aan een verstandige en duurzame groei door het toerisme in tijd en ruimte te spreiden.”* Verder stelt deze visie dat toeristen worden *“gestimuleerd om het Kunstenkwartier te ontdekken”* en lezen we *“een bijkomend hotelaanbod in het Kunstenkwartier is van groot belang.”*

In 2012 nam het college van burgemeester en schepenen akte van een aanzet tot **langetermijnvisie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied**<sup>6</sup>. Deze schetst een visie op de stedelijke ontwikkeling met focus op toerisme voor het Kunstenkwartier. Omdat het logiesaanbod op dat moment in het Kunstenkwartier beperkt is, hebben toeristen voornamelijk het Historisch Centrum als uitvalsbasis. Dit verhoogt de drempel om het Kunstenkwartier te bezoeken. Door de ontwikkeling van het Kunstenkwartier kan de toeristische druk over een groter gebied van Gent gespreid worden. Het actief verkennen van logiesmogelijkheden buiten het Historisch Centrum biedt een uitgelezen kans om de druk te spreiden, en dan liefst naar het Kunstenkwartier. Potentiële sites voor extra logies in het Kunstenkwartier die de studie naar voor schuift zijn o.a. de Leopoldskazerne, de Ledegancksite en de omgeving van het ICC. Deze visienota realiseert de prioritaire actie *“actief verkennen van logiesmogelijkheden ...”* uit deze langetermijnvisie.

### Motivatie vanuit de situatie op terrein.

De **toeristische drukte** in Gent is in 2019 vergelijkbaar met deze in Antwerpen en Leuven. Ze is hoger dan in Mechelen, maar lager dan in Brugge of Brussel. Deze positie komt overeen met de gewenste strategische positie uit de structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent: Gent is geen toeristenstad, wel een stad met een bepaald evenwicht. Willen we deze gewenste positie behouden, dan is een anticiperend beleid aangewezen. Met deze visienota is dit mogelijk.

Tussen oktober 2017 en september 2022 kwamen er in Gent 8 grote logies bij. Alhoewel het totaal van 45 logies slechts 6% van het aantal Gents logies uitmaakt, biedt het wel 67% van alle VE aan. Het bepaalt waar toeristen overnachten in Gent. En dat is het Historisch Centrum. Liefst 59% van alle beoogde VE is er in september 2022 ruimtelijk geconcentreerd. In 2027, na opening van de ons gekende en vrij zekere extra 10 grote logies, blijft het Historisch Centrum dominant met 50%. De beleidsmatig gewenste ruimtelijke spreiding blijft uit.

<sup>3</sup> Beleidsnota 2014-2019, Annelies Storms, schepen van Toerisme, 2014.

<sup>4</sup> Beleidsnota 2008-2013, Lieven Decaluwe schepen van Toerisme, 2008.

<sup>5</sup> <https://stad.gent/nl/wonen-bouwen/stadsvernieuwing/toekomstvisie-voor-stadsvernieuwing/ruimte-voor-gent>

<sup>6</sup> Van kwartier naar archipel, Toekomstvisie op (toeristische) ontwikkeling Kunstenkwartier Gent, Idea Consult, 2011.

Het aandeel van het Kunstenkwartier in het groot logies daalt tussen 2017 en 2022 van 13% naar 9%. Een exploitatie, gelegen nabij station Sint – Pieters, sloot. Van de 4 overblijvende exploitaties liggen er 3 nabij het station Gent Sint – Pieters (Carlton, Castel, Best Western Chamade). Maar het grootste, Ibis Opera, ligt binnen de R40 en sluit nauw aan bij het Historisch Centrum.

Het aandeel van het Kunstenkwartier stijgt tussen 2022 en 2027 terug tot 13%. Dit is evenmin een ruimtelijke trendbreuk. Bovendien liggen de 2 projecten die in het Kunstenkwartier openen tegen 2027, binnen de R40. Ze sluiten nauw aan bij het Historisch Centrum. We hebben geen weet van een project in het deel van het Kunstenkwartier gelegen tussen R40 en station Gent Sint – Pieters.

Dit vraagt om bijsturing. Deze visienota maakt dit mogelijk.

Ook de bezoeken gebracht aan bezienswaardigheden zijn geconcentreerd in het Historisch Centrum. Van de 11 meest bezochte betalende attracties vertegenwoordigen de 6 in het Historisch Centrum 2/3 van alle bezoeken. De 4 attracties in het Kunstenkwartier zijn goed voor 1/4 van het totaal. Het aandeel van de City Cards Gent dat ook gebruikt wordt in het Kunstenkwartier daalt tussen 2013 en 2019 van 63% naar 53%. Van alle bezoekers in 2022 geteld doet 59% het Historisch Centrum aan en 41% het Kunstenkwartier. Zowel verblijfs- als dagbezoekers lopen vooral in het Historisch Centrum.

Uit het **bewonersonderzoek**<sup>7</sup>, uitgevoerd in samenwerking met Toerisme Vlaanderen, blijkt dat bewoners eerder voorstander zijn van ruimtelijke spreiding dan van concentratie in het bestaand toeristisch gebied. Bewoners van de binnenstad bevestigen dit wat meer dan gemiddeld. Met de tijd erodeert het draagvlak van de Gentenaar voor toerisme wat en stijgt de kritiek evenredig. De 3 plekken waar Gentenaars<sup>8</sup> aangeven hinder te ondervinden door toerisme / toeristen zijn allen gelegen in het Historisch Centrum:

- Het centrum (44%)
- De Korenmarkt (24%)
- Graslei / Korenlei (18%)

Als Stad Gent niet wil dat het sociaal draagvlak voor toerisme verder zakt en dat nog meer Gentenaars zeggen hinder te ondervinden van toerisme in het Historisch Centrum, dan dient ze verder werk te maken van het spreiden van toeristen. Deze visienota bewerkstelligt de gewenste ruimtelijke spreiding van extra logies.

Wetenschappelijke literatuur wijst op verbanden tussen de locatie van logies en het ruimtelijk bezoekgedrag van toeristen in stedelijke gebieden<sup>9</sup>. Volgens de auteurs houden de marketing en de productontwikkeling van de bestemming hier best rekening mee, alsook de ruimtelijke planning. Het verklaart deels waarom er op sommige plekken toeristische druk is, en andere plekken hun potentieel niet benutten.

Nieuw groot logies richten naar het gebied buiten de R40/N430 betekent niet dat verblijfstoeristen van daaruit de primaire attracties van Gent (Gravensteen, Lam Gods, ...) niet zouden bezoeken, maar wel dat ze de secundaire attracties (MSK, STAM, ...) rondom dat nieuw groot logies opnemen in hun bezoek. En dat nieuwe loopstromen van bezoekers in Gent kunnen ontstaan die andere ontlasten.

Er is een grens aan de capaciteit van de voor toeristen relevante stedelijke systemen in Gent (bezienswaardigheden, mobiliteit, eetgelegenheden, winkelgebieden, ...). Een studie door **KU**

<sup>7</sup> Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2021, Toerisme Vlaanderen et al, 2022

<sup>8</sup> Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2019, Toerisme Vlaanderen et al, 2020

<sup>9</sup> Bron: Shoal, N.; Mc Kercher, B.; Birenboim, A. Hotel location and tourist activities in cities. *Annals of Tourism Research* 2011

**Leuven**<sup>10</sup> stelt dat de capaciteit van deze toeristische stedelijke systemen, ook na de oplevering van de 10 gekende projecten groot logies tegen 2027, nog niet bereikt is.

Deze visienota kiest ervoor om nu geen kwantitatieve beperking van het aantal extra VE voor Gent op te nemen. Om te verhinderen dat de aangroei van het aantal VE de draagkracht van de stedelijke systemen van Gent overschrijdt, zullen wij tweejaarlijks een draagkrachtmeting laten uitvoeren.

Deze visienota richt nieuw groot logies naar de delen van Gent, die gelegen zijn buiten het Historisch Centrum plus het deel van het Kunstenkwartier binnen de R40/N430, omdat:

- bewoners aangeven hinder te ondervinden door toerisme in het Historisch Centrum;
- de sector niet spreidt naar het deel van het Kunstenkwartier buiten de R40 / N430.

### Motivatie vanuit het stedenbouwkundig instrumentarium.

Er is nood aan een formeel goedgekeurd ruimtelijk kader waarnaar de vergunningverlenende overheid kan verwijzen om de gewenste spreiding kracht bij te zetten bij het nemen van besluiten over aanvragen voor nieuw groot logies. Voorliggende visienota is zo'n ruimtelijk kader.

Toerisme evolueert snel. Het is wenselijk dat investeerders Gent blijven uitkiezen om nieuwe concepten, zoals langdurig verblijf van werknemers van bedrijven in specifieke economische sectoren, ingang te doen vinden in de Gentse logiessector. Gent is een dynamische ruimtelijke omgeving met een levendige vastgoedmarkt als gevolg van de grote aantrekkingskracht van de stad.

Willen strategisch goed gelegen plekken in de stad beschikbaar blijven voor nieuw groot logies, dan is er nood aan een kader om de ruimtebehoefte van toerisme te bepalen en te richten.

Door concepten zoals de knooppunten uit Ruimte voor Gent 2030 te koppelen aan de visie om nieuw groot logies te spreiden, en onze visie omtrent nieuw groot logies te laten sporen met de lijnen uitgezet in de visienota detailhandel en horeca 2023, bouwen wij mee aan Gent. Hierbij hebben we oog voor de draagkracht van Gent en het draagvlak van de Gentenaar. Op die manier boeken alle betrokkenen; zowel de bewoners, de bezoekers, de stad en de ondernemers; vooruitgang en kan Gent een florerende toeristische bestemming<sup>11</sup> blijven. Zo beschermt de visienota het **stedelijk milieu** van Gent optimaal.

### Motivatie vanuit de evenredigheid.

De gekozen maatregel is geschikt om het beoogde doel te bereiken

Deze visienota is onderbouwd door toeristische en ruimtelijke studies. We verwijzen naar hun bespreking in de analyzenota. Hieronder volgt een beknopt overzicht.

**Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent – Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, KUL, september 2022:** er is een grens aan de capaciteit van de voor toeristen relevante stedelijke systemen in Gent (bezienswaardigheden, mobiliteit, eetgelegenheden, winkelgebieden, ...). Wil Gent verhinderen dat hierdoor de fysieke draagkracht van (één van) deze stedelijke systemen overschreden wordt dan moet het bepalen hoeveel extra verhuureenheden in het beoogde logies nog mogelijk zijn binnen wat fysiek haalbaar is voor de stad. De studie door KU Leuven toont ruimte voor 1.500 extra VE, in alle vormen van logies

<sup>10</sup> Bron: Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – finale rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, december 2021

<sup>11</sup> Bron: Reizen naar Morgen, op weg naar een florerende bestemming, Toerisme Vlaanderen, 2018.

samen, boven de 10 grote logies die tegen 2027 openen. Deze visienota kiest voor tweejaarlijkse herhaling van deze studie, en niet voor het bepalen van een maximaal aantal mogelijke extra VE.

**Onderzoek en ontwikkeling visie voor de ontplooiing van het Kunstenkwartier tot een volwaardig toeristisch gebied, eindrapport, IDEA consult, 2011:** logies biedt een uitgelezen kans om toeristen beter te spreiden over de stad. Om de druk te spreiden is het van groot belang om tevens op zoek te gaan naar potentieel buiten het centrum, en dan liefst in het gebied “Kunstenkwartier”.

**Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2021, Toerisme Vlaanderen et al, 2022:** uit dit onderzoek blijkt dat bewoners eerder voorstander zijn van ruimtelijke spreiding dan van concentratie in het bestaand toeristisch gebied. Bewoners van de binnenstad bevestigen dit wat meer dan gemiddeld. Met de tijd erodeert het draagvlak van de Gentenaar voor toerisme wat en stijgt de kritiek evenredig. De 3 plekken waar Gentenaars aangeven hinder te ondervinden door toerisme / toeristen zijn allen gelegen in het Historisch Centrum;

Uit wetenschappelijke literatuur blijken ruimtelijke patronen in de spreiding van logies in stedelijke toeristische bestemmingen. Er is sprake van een centrum – periferiemodel<sup>12</sup>, waarbij de locatie van hoteltypes in relatie staat tot de afstand tot het centrum. Tal van andere factoren beïnvloeden dit basismodel, zoals prijs van vastgoed, reconversieopportunities, agglomeratievoordelen, mobiliteit en bereikbaarheid. Bovendien zijn deze factoren zoals mobiliteit en bereikbaarheid ook veranderlijk in tijd en ruimte.

Hieruit volgt dat ook buiten het Gentse stadscentrum, het gebied binnen R40/N430, geschikte plekken aanwezig zijn om nieuw groot logies neer te planten. Deze visienota zet wetenschappelijke bevindingen om door specifieke plekken in Gent; waar de locatiefactoren zoals mobiliteit, bereikbaarheid, vastgoedopportunities, ... aanwezig zijn; naar voor te schuiven als voorkeurlocaties voor nieuw groot logies. Deze plekken zijn gebaseerd op de stedelijke knooppunten uit de structuurvisie 2030, Ruimte voor Gent.

Er is geen realistisch alternatief voor de maatregel die het desbetreffende belang even goed beschermt en minder beperkend werkt voor de dienstverlener

Er is geen beter alternatief voorhanden omdat de maatregelen; die Stad Gent en andere actoren in het verleden namen om het Kunstenkwartier als toeristisch gebied te versterken, en de spreiding van het toerisme te bevorderen; niet het gewenste resultaat gaven:

Toeristisch aanbod:

- Opening Stedelijk Museum voor Actuele Kunst SMAK (1999)
- Vernieuwd openbaar domein Sint – Pieterplein met een ondergrondse parking (2006)
- Verbouwing Museum voor Schone Kunsten MSK (2007)
- Opening Stadsmuseum Gent STAM (2010)
- Vernieuwd openbaar domein Kramersplein (2011)
- Uitbreiding van het Lichtfestival naar het Kunstenkwartier (edities 2015 en 2018)
- Opening De Krook, bibliotheek en inspiratieplek voor cultuur, kennis en innovatie (2017)
- Opening Gents Universitair Museum GUM (2020)
- Van Eyckjaar met tentoonstelling in MSK (2020)
- Restauratie Boekentoren UGent (2021)

<sup>12</sup> Bron: Egan, D.J.; Nield, K. (2000) Towards a Theory of Intraurban Hotel Location, Urban Studies 37 (3), 611-621

Toeristische dienstverlening:

- Het toeristisch infokantoor wijst klanten steeds op het aanbod in Kunstenkwartier (2012)
- De City Card Gent omvat het aanbod in het Kunstenkwartier en openbaar vervoer (2012)
- De digitale toeristische infozuil staat in het Kunstenkwartier (station Gent Sint Pieters, 2013)
- De nieuwe [www.visitgent.be](http://www.visitgent.be) heeft structureel meer aandacht voor Kunstenkwartier (2017)
- Uitbouw van een cel voor congresswerving in Dienst Toerisme (2017)
- De toeristische bewegwijzering bewegwijzert ook naar en in het Kunstenkwartier (2018)
- De basiswandeling is in al het drukwerk uitgebreid met een lus in Kunstenkwartier (2019)

Er is geen beter alternatief voorhanden omdat de huidige werkwijze bij de advisering van concrete omgevingsvergunningsaanvragen voor nieuw groot logies door Toerisme als onvoldoende wordt ervaren om de gewenste ruimtelijke spreiding van dit logies kracht bij te zetten. Er is nood aan een formeel goedgekeurd ruimtelijk kader waarnaar Toerisme kan verwijzen bij het formuleren van advies in formele procedures.

Met de genomen maatregelen en initiatieven, en met de huidige werkwijze bij de advisering van concrete omgevingsvergunningsaanvragen, bereiken we de gewenste ruimtelijke spreiding niet. Daarom is een ander instrument nodig om tot de gewenste spreiding van het toerisme te komen.

Daarom lijkt ons het werken via het ruimtelijk logiesbeleid zinvol en effectief om de toeristische stromen te beïnvloeden. Deze visienota reikt hiertoe een ruimtelijke visie aan en zorgt voor de nodige handvaten om bij het adviseren van concrete omgevingsvergunningsaanvragen het aspect ruimtelijke spreiding van nieuw groot logies in te brengen.

Eenzijds is het haalbaar noch wenselijk om mensen te verbieden om Gent te bezoeken. Anderzijds zijn ingrepen in de mobiliteit denkbaar. Zoals verplaatsen of beperken van parkings voor toeristische bussen. Omdat een minderheid van toeristen per bus naar Gent komt en het Kunstenkwartier reeds een afstap / opstapplaats voor die bussen heeft, is de impact van extra maatregelen beperkt. Nu reeds is het Kunstenkwartier optimaal toegankelijk voor bezoekers. Er zijn niet alleen voldoende (ondergrondse) parkings, maar het is reeds via openbaar vervoer optimaal ontsloten: het hoofdstation van Gent, Sint – Pieters, ligt in het Kunstenkwartier en alle tramlijnen bedienen het.

Het desbetreffende belang en de daarop gerichte maatregel staan in verhouding tot de inbreuk die het met zich meebrengt ten aanzien van de vrijheid van vestiging of het vrij verrichten van diensten.

De huidige 45 grote logies vertegenwoordigen slechts 6% van al het Gents logies, maar biedt wel 67% van alle VE aan. Deze categorie logies bepaalt daardoor waar toeristen overnachten in Gent. En dat is het Historisch Centrum. Liefst 59% van alle beoogde VE is er in september 2022 ruimtelijk geconcentreerd.

Bijgevolg kan Stad Gent door op slechts enkele toekomstige dossiers te werken een groot effect op terrein realiseren, en de gewenste spreiding bewerkstelligen. Zo wordt slechts een kleine minderheid van de dienstverrichters geïmpacteerd, maar de doelstelling wel voldoende gerealiseerd.

We gaan hierbij niet verder dan strikt noodzakelijk om het doel, spreiding, te bereiken. Alternatieven zoals een algemene hotelstop beperken de vrijheid van vestiging of het vrij verrichten van diensten sterker dan deze visienota.

## Statuut.

De inhoud van deze “visienota nieuw groot logies Gent” geeft een visie op de gewenste locatie van nieuw groot logies in Gent. Het is door zijn aard en opbouw niet op te vatten als dwingende rechtsregels of toetsingscriteria die eerder thuishoren in een gemeentelijk RUP.

Als “beleidsmatig gewenste ontwikkeling” (BGO, conform VCRO) is de inhoud ervan één van de afwegingen die een vergunningverlenende overheid mag (niet moet) meenemen in het kader van de beoordeling van de goede ruimtelijke ordening bij een concrete aanvraag voor een project en dit aanvullend op de in de omgeving bestaande toestand (artikel 4.3.1. §2 VCRO).

Deze ruimtelijke visie hoort aldus bij de “opportuiniteitsbeoordeling” van de goede ruimtelijke ordening bij projecten. Concreet laat de inhoud ervan de vergunningverlenende overheid voldoende vrijheid om bij ieder project een concrete beoordeling van de goede ruimtelijke ordening te maken.

Dit document is op te vatten als een beleidsvisie die niet gekwalificeerd wordt als een plan dat een kader vormt voor de toekenning van een vergunning in de zin van artikel 4.2.1, eerste lid, Decreet Algemene Bepalingen Milieubeleid (DABM). Een plan - MER screening voor deze “visienota ruimtelijk logiesbeleid Gent” is daarom niet nodig.

## Ruimtelijke visie nieuw groot logies.

### Mogelijk aantal extra verhuureenheden.

In september 2022 zijn er 3.257 VE in de 45 Gentse grote logies. Bovendien zijn 1.152 extra VE mogelijk in een 10 – tal projecten die waarschijnlijk gerealiseerd zullen zijn in 2027. Volgens het addendum<sup>13</sup> van de KUL bij het onderzoek naar de toeristische draagkracht van Gent, waarbij rekening gehouden werd met de situatie op terrein dd. september 2022, wordt de toeristische draagkracht van Gent pas overschreden indien er hier bovenop nog zo’n +1.500 extra VE bijkomen.

Dit addendum merkt op dat enkel een beperkte stijging in het verblijfstoerisme gemodelleerd werd via bijkomende logieseenheden. Met andere woorden, in deze simulatie is de gemiddelde bezettingsgraad, het informeel logies en het dagtoerisme constant. Indien deze factoren zouden stijgen, dan kan er sneller een conflict ontstaan in de kritische attractiepunten in de stad.

Deze visienota kiest ervoor om geen kwantitatieve beperking van het aantal extra VE op niveau van de stad Gent op te nemen, omdat:

- De visienota geen verordenend instrument is, en contingenter die indruk wekken;
- Het bepalen van de draagkracht van stedelijke systemen voortdurende monitoring vereist.

Om te verhinderen dat de aangroei van het aantal verhuureenheden de draagkracht van de stedelijke systemen van Gent overschrijdt, zullen wij tweejaarlijks de draagkrachtmeting laten uitvoeren, naar analogie met het tweejaarlijks onderzoek naar de bewonersattitude t.a.v. toerisme in Gent. Zo kunnen we tijdig bijsturen om problemen te vermijden.

---

<sup>13</sup> Onderzoek naar de Toeristische Draagkracht Stad Gent - Bezoekersoptimalisatie via een lineair programmeringsmodel – addendum rapport, Bart Neuts, Association for Tourism Research, departement Aard – en omgevingswetenschappen KUL, september 2022

### Ruimtelijke spreiding.

In september '22 ligt 7% van alle verhuureenheden in groot logies in het Kunstenkwartier. Na realisatie van de 1.152 extra VE in de 10 projecten die in 2027 waarschijnlijk operationeel zullen zijn, stijgt dit slechts tot 13%. De 2 projecten in het Kunstenkwartier die hiervoor zorgen sluiten nauw aan bij het Historisch Centrum en liggen binnen de R40/N430. Hiermee is het beleidsmatig gewenst opladen van het ganse Kunstenkwartier met extra logies onvolledig gerealiseerd. Realisatie van de beleidskeuze om nieuw groot logies ook naar station Gent – Sint – Pieters of het ICC te richten, dus in het deel van het Kunstenkwartier buiten de R40/N430, vergt een duidelijker ruimtelijke trendbreuk.

### Daarom spreidt deze visienota nieuw groot logies naar delen van Gent die buiten de R40 / N430 gelegen zijn, omdat:

- bewoners aangeven hinder te ondervinden door toerisme in het Historisch Centrum;
- de sector niet spreidt naar het deel van het Kunstenkwartier ten zuiden van de R40.

Hieruit volgt dat deze visienota nieuw groot logies wenselijk acht in het deel van het Kunstenkwartier buiten de R40 / N430 en een selectie van plekken in de stad met toeristisch en ruimtelijk potentieel. Zie hiervoor de nota "ruimtelijke potenties" als bijlage.

Bijgevolg is deze visienota geen voorstander van nieuw groot logies in het Historisch Centrum en het deel van het Kunstenkwartier dat binnen de R40 / N430 gelegen is. Dit gebied komt overeen met het geheel van lanen rondom de middeleeuwse stad: Nieuwe Wandeling, Begijnhoflaan, Opgeëistenlaan, Blaisantvest, Muidelaan, Dok Noord, Stapelplein, Dok Zuid, Kasteellaan, Heernislaan, Vlaamse Kaai, Keizervest, Sint – Lievenslaan, Citadellaan, Charles de Kerchovelaan, Godshuizenlaan, Martelarenlaan, Antonius Triestlaan en Einde Were. Zie onderstaande figuur voor de afbakening van dit gebied:



Hiermee verfijnt deze visienota de ruimtelijke keuze voor spreiding naar het Kunstenkwartier, zoals gemaakt in de opeenvolgende beleidsnota's toerisme en Ruimte voor Gent.

Deze verfijning is niet in tegenspraak met deze initiële keuze, maar detailleert de algemene lijn uitgezet door deze documenten na gedetailleerd onderzoek van de situatie op terrein in kader van de opmaak van deze visienota. Zo bespoedigen we de beleidsmatig gewenste spreiding.

Binnen dit gebied omsloten door de R40/N430 kunnen enkel moeilijk ontwikkelbare panden nog worden vergund indien andere functies onderzocht zijn en onmogelijk blijken, en mits duidelijke motivatie waarom deze onmogelijk zijn.

Binnen dit gebied omsloten door de R40/N430 is nieuw groot logies nog steeds mogelijk in bestemmingszones binnen BPA's of RUP's waar de voorschriften logies expliciet toelaten.

Bijlage: analysenota.

Bijlage: nota ruimtelijke potenties.

