

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 2020-2025¹: *“We ontwikkelen hiervoor een ruimtelijk gedifferentieerd toeristisch logiesbeleid in een visienota logies.”*

Het toeristisch beleid van Stad Gent² 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.

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

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

Sinds 2008 kiest Gent in de opeenvolgende **beleidsnota's toerisme**^{3 4} 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**⁵ 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**⁶. 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.

³ Beleidsnota 2014-2019, Annelies Storms, schepen van Toerisme, 2014.

⁴ Beleidsnota 2008-2013, Lieven Decaluwe schepen van Toerisme, 2008.

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

⁶ 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**⁷, 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 Gentenaars⁸ 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 gebieden⁹. 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**

⁷ Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2021, Toerisme Vlaanderen et al, 2022

⁸ Bron: Bewonersonderzoek Vlaamse Kunststeden 2019, Toerisme Vlaanderen et al, 2020

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

Leuven¹⁰ 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 bestemming¹¹ 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

¹⁰ 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

¹¹ 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 – periferiemodel¹², 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)

¹² 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 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 addendum¹³ 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 contingenten 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.

¹³ 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.