

Visienota Detailhandel en Horeca 2023

Goedgekeurd door de gemeenteraad op 27 juli 2023

Dienst Economie



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Ambitie	3
3. Data en Omgevingsanalyse	4
3.1 Een aantal kerncijfers	4
3.2 Ruimteclaim voor handel en horeca	5
3.3 Leegstand	6
3.4 Starters en falingen	6
3.5 Passanten en druktedata	7
3.6 Samenvattend	7
4. Andere beleidskaders	8
5. Krachtlijn 1: het ruimtelijk kader	8
5.1 Kernwinkelgebied 9000: de sfeergebieden	9
5.2 De schakelstraten	10
5.3 Kernwinkelgebied buiten de sfeergebieden en kernwinkelgebied van deelgemeenten	11
5.4 Voorwaarden om af te wijken van de commerciële levendige plint	12
5.5 Kleinhandelszones en ruimte voor grootschalige detailhandel	12
5.6 Buurtwinkelgebied	14
5.7 Handelsvrije gebieden	15
5.8 Overzicht	16
6. Krachtlijn 2: transitie projecten	17
6.1 Vorm geven aan de toekomstgerichte concepten	18
6.2 Matchmaking en netwerking	18
6.3 Optimaliseren van randvoorwaarden voor handel en horeca	19
7. Krachtlijn 3: ondersteunen van het future proof maken van handel en horeca	19
7.1 Inspiratie en (starters)begeleiding	19
7.2 Tewerkstelling	19
7.3 Delen van kennis	20
7.4 The Box	20
7.5 Nightlife	20
7.6 Nieuwe ondernemingsvormen	21
8. Krachtlijn 4: beleving en aantrekkelijkheid van Gent	21
8.1 Customer Journey	21
8.2 Promotie en beleving	22
8.3 Samenwerking en financiële ondersteuning	22
Bijlage	23

1. Inleiding

In 2018 keurde de Gentse gemeenteraad de visienota detailhandel en horeca 2018 -2023 goed.

In dit document benoemde Stad Gent de uitdagingen in de sector en ambities om deze aan te pakken.

Het retail- en horecalandschap is in de laatste jaren echter nog meer onderhevig aan verschillende factoren op socio-demografisch, maatschappelijk en technologisch vlak zoals de toename van de digitalisering en e-commerce, wijzigende koopkracht, toename van de commerciële leegstand,...

Dit zijn geen typische Gentse factoren maar hebben desondanks een reële impact op het aanbod in onze stad.

Wat hierna volgt is een herwerking, dit document vervangt de voorgaande visienota en wordt opnieuw gezien als een beleidsmatig gewenste ontwikkeling¹.

We voorzien jaarlijks in een update van de data en de omgevingsanalyse via onze website.

Indien het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid, dat lokale besturen de mogelijkheid biedt een handelsvestigingsbeleid uit te tekenen, wijzigt voorzien we eveneens in een herwerking van onze visienota.

2. Ambitie

Stad Gent heeft de ambitie om Gentenaars en de bezoekers een zo hoog mogelijke verzorgingskwaliteit te bieden door een mix van authentieke zaken, ketens, handel & horeca, ...

Kwaliteit staat hierbij boven kwantiteit. Het nastreven van de maximale marktruimte is niet onze ambitie, wel het kwalitatief versterken van het winkel- en horeca aanbod op vlak van diversiteit en verwevenheid.

Via een flankerend beleid willen we huidige en toekomstige handelaars, investeerders en eigenaren ondersteunen en versterken.

Voor de realisatie van de ambitie focust Stad Gent op 4 krachtlijnen:

¹ De inhoud van deze visienota zal in de eerste plaats door Dienst Economie gebruikt worden bij het formuleren van advies bij projecten omtrent detailhandel en horeca. De ruimtelijke visie op detailhandel en horeca hoort aldus bij de "opportuniteitsbeoordeling" van de goede ruimtelijke ordening.

- De verdere uitbouw van een helder ruimtelijk kader voor handel & horeca, mede als antwoord op de krimp in de fysieke ruimtevrage voor detailhandel.
- Het inzetten op het begeleiden van transitieprojecten als antwoord op leegstand van retailpanden en het belang van levendige handelskernen.
- Het ondersteunen van ondernemers in het future proof maken van handel & horeca als antwoord op de toenemende digitalisering.
- Het inzetten op beleving en aantrekkelijkheid van Gent als shoppingstad en de promotie ervan.

Dit alles op basis van een performant databeleid en in dialoog met onze stakeholders.

De visienota is goedgekeurd door het stadsbestuur en wordt gebruikt als basis voor het vergunningenbeleid. Het is ook ter kennisgeving voorgelegd aan de deputatie.

3. Data en omgevingsanalyse

Alvorens dieper in te gaan op de herwerking van de visienota geven we op basis van de laatste beschikbare data een overzicht van de detailhandelstructuur in Gent.

3.1 Een aantal kerncijfers²

- **4.373:** het aantal ondernemingen in 2021 in de branche handel en horeca. Sinds 2013 nam het aantal ondernemingen in deze branches jaarlijks toe. Er is een reële stijging van ruim 15% in de laatste 10 jaar.
- **14.309:** het aantal mensen dat tewerkgesteld is in de Gentse retail en horeca, waarvan 2.234 zelfstandigen in retail, 1.822 zelfstandigen in horeca, 6.849 loontrekkenden retail en 3.404 loontrekkenden horeca.
- **81.065:** het aantal studenten in Gent in het academiejaar 2019-2020. Daarmee is Gent de grootste studentenstad van Vlaanderen, één derde van alle Vlaamse studenten volgt les in Gent. Het studentenaantal is tussen 2010 en 2020 sneller gegroeid dan de Gentse bevolking (22% versus 8%).
- **22%:** het aantal zelfstandigen in hoofdberoep in Gent die actief zijn in retail en horeca. Het aantal zelfstandigen in retail bedraagt 12%, voor horeca zit dat op 10%. De voorbije 10 jaar steeg het aantal tewerkgestelden in de Gentse detailhandel met 14% en in

² Bronnen: Provincie in cijfers, Graydon en Locatus

de Gentse horeca met 41%. Terwijl het aantal zelfstandigen in retail in deze periode daalde met 18%, was er in de horeca een omgekeerde beweging, het aantal zelfstandigen steeg er met 18%.

- **109:** de welvaartindex in Oost Vlaanderen. Het Gentse kernwinkelgebied heeft een bovenlokale aantrekkingskracht en trekt consumenten met een hoog gemiddeld inkomen aan uit een ruim verzorgingsgebied rond Gent en onze provincie. De welvaartindex van Oost-Vlaanderen ligt 2% hoger dan het Vlaamse gemiddelde. De welvaartsindex in Gent bedraagt 103%, dit ligt hoger dan het gemiddelde cijfer van centrale gemeenten en grotere steden.
- **27.546 euro:** het mediaan inkomen van een inwoner van Oost-Vlaanderen. Dit bedrag is hoger dan het Vlaamse gemiddelde. Sint-Martens-Latem, De Pinte, Destelbergen, Merelbeke en Nazareth behoren tot de rijkste gemeentes van Oost-Vlaanderen en behoren alle 5 tot het koopattractiegebied van Gent voor wat betreft periodieke goederen. Het mediaan inkomen van de inwoners in Gent bedraagt 24.957 euro.
- **110.046:** het aantal pendelaars dat Gent dagelijks aantrekt van buiten de stad. Sinds 2012 is het aantal pendelaars naar Gent gestegen met 15%.
Die pendelaars komen vooral uit de Provincie Oost-Vlaanderen en vormen een belangrijke consumentengroep voor bestedingen onze binnenstad.
- **6,9 miljoen³:** het aantal Belgen dat online shopte tijdens het tweede kwartaal van 2022. Het aantal shoppers stijgt daarmee licht tegenover vorig jaar. Zij waren samen goed voor 40,5 miljoen online aankopen. Gemiddeld werd er 514 euro uitgegeven per online shopper aan online aankopen, dat is een stijging van 28 procent tegenover 2021.

3.2 Ruimteclaim voor retail en horeca⁴

- **29.617m²:** de toename van de winkelvloeroppervlakte (WVO), inclusief leegstaande panden tussen 2012 en 2022. In absolute cijfers steeg de WVO van 499.482 m² in 2012 tot 529.099m² in 2022. Het aantal verkooppunten (incl. leegstaande panden) is in dezelfde periode afgenomen van 5.661 panden naar 5.548. Er is sprake van schaalvergroting binnen de categorie detailhandel.

³ Bron: BeCommerce

⁴ Bron: Provincie in cijfers, rapport detailhandel Gent, potentieonderzoek Idea consult voor Stad Gent

- **34,7%:** het aantal winkels met als hoofdbranche levensmiddelen. Het aantal winkels in de hoofdbranche levensmiddelen staat momenteel op 706, in 2012 was dat nog 827. De laatste 10 jaar steeg de WVO voor levensmiddelen van 118.908m² naar 180.908m².
- **7,7:** het aantal winkels per 1.000 inwoners in Gent. Dit vertaalt zich in 1.754m² WVO per 1.000 inwoners. Het gemiddelde voor het Vlaams gewest ligt op 6,4 winkels per 1.000 inwoners.
- **26%:** het aantal ketenwinkels t.o.v. het totale aantal winkels in Gent. In 2012 was dat 21%. Deze evolutie in groei is ook zichtbaar in centrale steden en gemeenten, het gemiddeld aantal ketens t.o.v. het aantal winkels bedraagt hier 27%.

3.3 Leegstand⁵

- **11,7%:** het gemiddelde leegstandscijfer begin 2022 in Gent. In 2012 was dat 3,7%. Het cijfer voor het centrum is gunstiger, hier tellen we in 2022 een leegstand van 8%. In de rand bedraagt de leegstand 13%. Ondanks de blijvende druk op retail blijft Gent qua leegstand nog steeds onder het Vlaams gemiddelde, 12,1%. Al is die kloof de voorbij jaren kleiner geworden. In 2008 was het verschil tussen Gent en de centrumsteden: 2,5%, in 2013: 3,7% en in 2018: 1,9%.
- **648:** het aantal handelspanden dat in 2022 leegstaat in Gent. Daarvan bevinden er zich 148 panden in structurele leegstand, 308 langdurige leegstand en 148 in frictieleegstand⁶. De overige panden zijn momenteel in verbouwing.
- **61.000m²:** de leegstaande WVO in 2022.

3.4 Starters en falingen⁷

- **282:** het aantal starters in retail in Gent in 2021. Het aantal falingen ligt op 11.
- **143:** het aantal starters in horeca in Gent in 2021. Het aantal falingen ligt op 30.

3.5 Passanten en druktedata⁸

⁵ Bron: Detailhandelsrapport Gent, Provincie in cijfers, Locatus

⁶ Locatus definieert 3 soorten leegstand: frictieleegstand = panden die minder dan een jaar leegstaan, langdurige leegstand = panden die tussen 1 jaar en 3 jaar leegstaan; structurele leegstand = panden die langer dan 3 jaar leegstaan.

⁷ Bron: Graydon

⁸ Bron: druktemetingen via Proximus

- **900.000:** het aantal bezoekers in het kernwinkelgebied 9000 Gent⁹ die we registreerden in februari 2019, de maand voor de eerste coronalockdown. Tijdens de periode van de coronamaatregelen registreerden we tot 60% minder bezoekers. Na het definitief loslaten van de coronabeperkingen in 2022 stegen de maandelijkse bezoekerscijfers terug naar 900.000 (juli 2022) om nadien, in de traditioneel kalmere vakantiemaand augustus, terug te vallen op 700.000.

3.6 Samenvattend

- De retailsector werd de laatste jaren geconfronteerd met grote uitdagingen. Op basis van onze cijfers kunnen we concluderen dat Gent nog steeds het potentieel heeft om ook in de toekomst een bloeiende retail- en horecastad te blijven.
- Er is sprake van schaalvergroting binnen de categorie detailhandel. De afname in het aantal verkooppunten laat ruimte voor herbestemming naar andere economische functies, gemeenschapsfuncties of wonen toe.
- Procentueel ligt het aantal horecapanden in Gent hoger dan in de rest van Vlaanderen. De horecasector is bepalend voor de sfeer en beleving in de stad en gezien het relatief groot aandeel van horeca, besteden we hieraan extra aandacht via een specifiek horeca- en nightlifebeleid.
- De winkelvloeroppervlakte voor de categorie voeding nam sterk toe, dat is vooral zichtbaar door het aantal nieuwe supermarkten die zich de voorbije jaren vestigden in het centrum en in mindere mate op steenwegen en kernen van de deelgemeenten. De supermarkten vervangen gedeeltelijk de eerder typische buurtwinkel die traditioneel ook kleiner is in oppervlakte en het steeds moeilijker heeft een concurrentiële positie aan te houden.¹⁰
- De ketenwinkels zijn cruciaal om de aantrekkingskracht van het kleinhandelsweefsel te vergroten. Ze trekken extra passanten aan en zorgen voor bijkomende zichtbaarheid van ons winkelgebied. Onze aantrekkelijkheid als unieke winkelstad wordt echter bepaald door de combinatie van (internationale) ketens en lokale authentieke zaken. Daarom leveren we extra inspanningen om deze gezonde mix te behouden.
- Het toenemende belang van onlineverkoop heeft al jaren een grote impact op de aanbodzijde in retail. De toename van onlinewinkels zorgt dat er minder winkelmeters nodig zijn en

⁹ Kernwinkelgebied: zie 5.1 Kernwinkelgebied 9000 Gent – De sfeergebieden

¹⁰ Bron: retailexpert Gino Van Ossel in Het Nieuwsblad, 14/1/2019

hebben een negatief effect op leegstand. Ook de huurprijzen bepalen vaak hoe lang een pand beschikbaar blijft op de markt. Gent bleef qua leegstand relatief lang “gespaard”, al is er momenteel een stijgende trend waarneembaar.

4. Andere beleidskaders

Naast de visienota handel en horeca zijn er heel wat beleidskaders, zowel op Vlaams als lokaal niveau, die een directe impact hebben op retail en horeca in Gent, zoals:

- Het decreet Integraal Handelsvestigingsbeleid
- Structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent.
- Het algemeen bouwreglement van Stad Gent.
- De studie hoofdsteenwegen.
- De bouwblokvisie.
- Het terrasreglement en bijhorende terrasplantingsplannen.
- Het mobiliteits- en parkeerplan
- De visienota stedelijke logistiek
- IPOD
- De beleidsnota ‘Voor een sterk ondernemersklimaat en een economie van de toekomst’.
- Het charter “Werken aan een toegankelijk Gent, nog voor de eerste stap” en bijhorende stedelijke actieplannen toegankelijkheid

In de herwerking van de visienota wordt rekening gehouden met deze beleidskaders.

Het logiesbeleid, beschreven door de trends en visie op deze sector wordt niet in deze nota toegelicht. Dit komt aan bod in de beleidsnota “Toerisme van de toekomst” en in de “visienota logies” die wordt opgemaakt door de dienst Toerisme.

5. Krachtlijn 1: het ruimtelijk kader

In de visienota handel en horeca 2018 – 2023 werd al een ruimtelijk kader voorzien. Vanuit de praktijktoepassing bij onder meer het adviseren van omgevingsvergunningaanvragen wordt het ruimtelijk kader nu verder verfijnd.

Het versterken van de kernen en de complementariteit tussen het handelaanbod in de kern en het perifere aanbod staat hierbij centraal.

Een ruimtelijk kader ondersteunt de zoektocht naar een geschikte locatie voor de gewenste activiteiten maar ook ter bescherming van de handelsfunctie waar dat gewenst is. Een duidelijke visie draagt ook bij aan de rechtszekerheid van de verschillende stakeholders.

De uitgangspunten van het ruimtelijk kader zijn:

- Gebiedsdekkend: het volledige grondgebied van Gent wordt ingedeeld in 6 soorten winkelgebieden. Elk winkelgebied heeft zijn eigen kenmerken en economische doelstellingen waarbij er eventueel beperkingen worden opgelegd.
- Maximale concentratie van activiteiten en kernversterking: door de aanhoudende krimp in het aantal detailhandelszaken wil Stad Gent de detailhandelszaken maximaal concentreren in functie van het behoud van attractieve handelskernen. Ook voor grootschalige detailhandel streven we naar een clustering van activiteiten in zones voor grootschalige detailhandel.
- Verweving: in de structuurvisie 2030 – Ruimte voor Gent zetten we het principe van verweving al voorop. Dit geldt ook voor de verdere retail- en horeca-ontwikkelingen in onze stad, m.a.w.:
 - Iedere Gentenaar moet op wandel- of fietsafstand van zijn woning toegang hebben tot (lokale) basisvoorzieningen. Dit impliceert dat er naast de kernen werk gemaakt wordt van een verspreid aanbod aan dagelijkse goederen zoals een bakker, slager, supermarkt,...
 - Bestaande monofunctionele clusters aan steenwegen worden uitgebouwd tot meer multifunctionele polen (met de nadruk op de economische functie). Voor grootschalige detailhandel wordt ook een clustering voorgesteld om bijkomende solitaire handelszaken te vermijden.
 - Binnen de kernen wordt actief ingezet op de combinatie van detailhandel en horeca met andere economische functies en wonen (boven winkels).

5.1 Kernwinkelgebied 9000: de sfeergebieden

In de oorspronkelijke visienota werd dit gebied omschreven als: kernversterking staat hier centraal met de nodige aandacht voor verweving (wonen, werken, winkelen en vrije tijd). Dit kernwinkelgebied is een gebied met een voldoende grote concentratie van winkels en horeca, en een bovenlokale aantrekkingskracht. Via stedenbouwkundige voorschriften en een flankerend beleid wordt kleinhandel gestimuleerd.

Aan deze omschrijving raken we niet, we verfijnen wel in de afbakening van het gebied¹¹ en perken het in. Verschillende straten die aanvankelijk tot dit kernwinkelgebied behoorden beantwoorden immers niet (meer) aan de voorwaarden¹² om te spreken van een kansrijk winkelgebied.

Het principe van de levendige commerciële plint wordt hier toegepast. Dat houdt in dat bestaande handels- en/of horecapanden op het gelijkvloers niet kunnen omgezet worden naar een andere functie (vb. wonen) maar wel naar een andere zichtbare economische activiteit (zoals kantoren, maakeconomie, atelier,...) of een gemeenschapsvoorziening.

Het is van belang dat de interactie tussen het pand en het openbaar domein behouden blijft, waarbij de levendige commerciële plint niet onderbroken wordt.

In het kernwinkelgebied 9000 Gent zijn er geen oppervlakte en branche beperkingen.

5.2 De schakelstraten

Schakelstraten zijn qua terminologie niet voorzien in het decreet, ze zijn een Gents ruimtelijk gegeven, het zijn (toegang)wegen die winkelgebieden met elkaar verbinden.

Zoals in de visienota detailhandel en horeca 2018 – 2023 werd beschreven zijn het winkelstraten met een sterkere verwevenheid i.f.v. wonen en andere bedrijvigheid, de huurprijzen liggen er vaak wat lager en het zijn broedplaatsen voor nieuwere concepten.

Vanuit die optiek verfijnen we het aantal schakelstraten tot:

- Dampoortstraat en Steendam: schakelen het kernwinkelgebied 9000 met het kernwinkelgebied rond het Dampoortstation
- Kortrijksepoortstraat: schakelt het kernwinkelgebied 9000 met het kernwinkelgebied Quartier Sint-Pieters
- Sleepstraat en Sint-Salvatorstraat (tot aan Hugo Van der Goesstraat): schakelt de historische binnenstad met het winkelgebied aan Dok-Noord

In schakelstraten houden we vast aan het principe van de commerciële levendige plint, er zijn geen oppervlakte en branche

¹¹ Zie bijlage 1

¹² Zie 6.5 Buurtwinkelgebied, criteria om door te groeien naar een kernwinkelgebied

beperkingen.

5.3 Kernwinkelgebieden buiten de sfeergebieden en kernwinkelgebied van deelgemeenten

In vergelijking met de contouren in de visienota 2018 - 2023, kiezen we voor een compactere afbakening van kernwinkelgebieden buiten de sfeergebieden.

Deze afbakening gebeurde op basis van de huidige concentratie van handel en horeca. De kernwinkelgebieden zijn niet altijd één op één te koppelen aan de deelgemeenten, enerzijds zijn er een aantal deelgemeenten waar er niet langer sprake is van een duidelijke concentratie aan handel en horeca, anderzijds zijn er een aantal commerciële kernen binnen 9000 Gent (maar buiten de sfeergebieden) met een zekere micro-centraliteit zoals de Bevrijdingslaan, Wondelgemstraat,...

Gelet op de snelle transitie in het retail- en horecalandschap heeft de afbakening een dynamisch karakter. Het is mogelijk dat in de toekomst bepaalde knooppunten zich verder ontwikkelen tot een significante cluster van voorzieningen. Deze lijst¹³ zal daaropvolgend worden aangepast.

In deze gebieden voorzien we geen beperkingen op vlak van categorieën en oppervlakte. Het type en de schaal van de handelsvestiging moeten wel bijdragen tot het gehele voorzieningenniveau maar mogen de draagkracht van de omgeving en het voorzieningenniveau in de kern niet aantasten. Grootschalige detailhandel wordt hier niet ondersteund.

De afweging voor de vestiging van handel en horeca gebeurt op basis van een breder toetsingskader. Criteria waarmee rekening gehouden wordt in dit toetsingskader zijn: de locatie, de verkoopoppervlakte, de zichtbaarheid, de mobiliteitsimpact (bezoekers en laden & lossen), de mogelijkheid tot verdichten, stapelen en verweven, etc.

Het principe van de commerciële levendige plint is in deze gebieden van toepassing.

5.4 Voorwaarden om af te wijken van de commerciële levendige plint

¹³ Zie bijlage

Het principe van de commerciële levendige plint is van toepassing in het kernwinkelgebied 9000, de schakelstraten, kernwinkelgebieden buiten 9000 Gent en centra van deelgemeenten.

Door in te zetten op het principe van de commerciële levendige plint beschermen we de economische functie optimaal.

Hiervan kan slechts afgeweken worden bij nieuwbouw en verbouwingen als aan volgende principes is voldaan:

- De functie wonen is in de straat dominant.
- Op de gelijkvloerse verdieping is sprake van langdurige leegstand.
- In het pand zijn slechts beperkte etalagemogelijkheden voorzien.
- Er zijn geen of slechts beperkte terrasmogelijkheden voor horeca.
- De NWVO van het pand is kleiner dan 50m².
- De bereikbaarheid van het pand is niet ideaal met auto, fiets en openbaar vervoer.

5.5 Kleinhandelszones en ruimte voor grootschalige detailhandel

Een kleinhandelszone wordt door het decreet omschreven als een specifiek door een plan van aanleg of een ruimtelijk uitvoeringsplan afgebakend gebied voor de vestiging van kleinhandelsbedrijven en handelsgehelen.

Grootschalige detailhandel wordt niet specifiek omschreven in het decreet betreffende het integraal handelsvestigingsbeleid.

Er is wel een heldere definitie voorzien in de omzendbrief¹⁴ ruimtelijke ordening detailhandel: *“een individuele distributie-eenheid groter dan 1.000 m² bruto vloeroppervlakte (BVO) waarvan de activiteit bestaat uit het verkopen van producten (inclusief diensten) aan eindgebruikers, in eigen naam en voor eigen rekening, zonder deze goederen andere behandelingen te doen ondergaan dan die welke in de handel gebruikelijk zijn. Het betreft ook concentraties van groot- en/of kleinschalige detailhandel, al dan niet onder één dak, waarbij het totaal groter is dan 1.000 m² BVO.”*

Grootschalige detailhandel is mogelijk in door het decreet bedoelde kleinhandelszones:

- Antwerpsesteenweg (RUP 153 a en 153b)
- Flanders Expo (RUP Handelsbeurs)
- Vliegtuiglaan (RUP Vliegtuiglaan)
- Dok Noord (RUP Acec)

Daarnaast zijn er op verschillende plaatsen in Gent concentraties van grote detailhandelszaken. Vaak, maar niet exclusief, langs een aantal

¹⁴ https://omgeving.vlaanderen.be/sites/default/files/2021-11/201112_omzendbrief_Afwegingskader%20voor%20grootschalige%20detailhandel.pdf

steenwegen. In de studie hoofdsteenwegen (2007) werden de Antwerpse-, de Brusselse-, en de Kortrijksesteenweg in hun geheel genoemd als omgevingen voor zowel wonen, winkels, kantoren en bedrijventerreinen. Voor de Kortrijksesteenweg werden in deze visie een aantal zones voor baanwinkelstrip afgebakend.

Naast deze steenwegen zijn er op heden ook een aantal bestaande clusteringen van grootschalige detailhandel (bv. de site aan de Rooigemlaan). Deze worden bestendigd, maar niet significant uitgebreid.

In eerste instantie wil de Stad Gent inzetten op het optimaliseren van de bestaande clusters in hun functioneren en naar inrichting. Hierbij wordt volop ingezet op clustering, verdichting en verweving.

Nieuwe zoekzones voor clustering van grootschalige detailhandel zijn mogelijk, vermits ze voldoen aan volgende criteria:

- Mobiliteit: aanwezigheid infrastructuur voor multimodale bereikbaarheid met voldoende capaciteit op wegen voor verhoogde verkeersgeneratie.
- Ligging: koppeling met de 5 stedelijke transferia uit de visie Ruimte voor Gent en een minimale afstand van andere kernwinkelgebieden.
- Vraag en aanbod: aanwezigheid van voldoende marktvrage/marktruimte naar grootschalige detailhandel.
- Ruimtelijk: er zijn voldoende mogelijkheden voor clustering, stapeling en verweving.
- Schaalgrootte: de ontwikkeling is qua schaal inpasbaar in de omgeving.

Via vooroverleg met de betrokken diensten kan onderzocht worden of deze zones al dan niet ontwikkeld kunnen worden voor grootschalige detailhandel, horecavormen die georganiseerd en ingericht zijn naar maximale klantbeleving zijn hier niet gewenst.

Bijkomende kleinhandelszones, naast de bestaande perifere kleinhandelsconcentraties en gewenste kleinhandelsgehelen, worden niet gestimuleerd. We voorzien geen beperkingen op vlak van de categorieën en er zijn geen beperkingen op de maximale winkelvloeroppervlakte. Winkels en horecazaken kleiner dan 400m² en die conform het decreet geen kleinhandelsvergunning behoeven zijn hier minder gewenst en worden gestimuleerd zich te vestigen in de kernwinkelgebieden.

5.6 Buurtwinkelgebied

In functie van de leefbaarheid van onze stad vermijden we winkelarme buurten, we streven naar een basisaanbod op wandel- of fietsafstand voor elke inwoner van Gent. Buurtwinkelgebied is de zone waar wonen dominant is en enkel buurtwinkels zijn toegelaten. Dat zijn kleinhandelsbedrijven met een beperkte omvang, ze zijn maximaal 600m² groot (nwvo), met uitzondering voor de categorie voeding.

Het buurtwinkelgebied is in vergelijking met de visienota detailhandel en horeca 2018-2023 groter geworden gelet op het schrappen van verschillende straten in de kernwinkelgebieden.

In buurtwinkelgebied geldt het principe van de commerciële levendige plint niet.

In een buurtwinkelgebied kunnen echter ook nieuwe kernen van centraliteit ontstaan, bijvoorbeeld door nieuwe woonontwikkelingen of stadsvernieuwingsprojecten. Deze kunnen het potentieel hebben om door te groeien tot een kansrijk kernwinkelgebied op wijkniveau.

De criteria¹⁵ om door te groeien naar een kernwinkelgebied zijn:

- Het winkelaanbod: er is een minimale ondergrens van 2.000m² wvo en 30 tot 40 handelspanden. Er worden dagdagelijkse goederen aangeboden waarvan één of meerdere winkels een duidelijke trekkersfunctie hebben.
- Verzorgingsgebied: er is sprake van een grote woonfunctie, er is ook een aanwezigheid van kantoren en andere werkplekken, scholen. Het gebied is goed bereikbaar en het openbaar domein is kwalitatief en onderhouden.
- Ruimtelijke kwaliteit en structuur: in het winkelgebied is sprake van een zekere compactheid met clustering van functies, het is leesbaar en is er een duidelijk begin en einde.
- Bereikbaarheid: het gebied wordt multimodaal ontsloten en er kunnen noden ontstaan voor (kort)parkeren.
- Organiserend vermogen: de mate waarin handelaars elkaar (kunnen leren) kennen, samen actie nemen en eventueel een handelsvereniging hebben.

5.7 Handelsvrije gebieden

¹⁵ Op basis van onderzoek door Idea consult op vraag van Stad Gent in 2019.

Dit zijn zones waar volgens planologische bestemming geen kleinhandel en/of horeca is toegestaan. Dit zijn industriegebieden, KMO-zones, havengebied,...

Enkel verwante faciliteiten¹⁶ in functie van en gebonden aan de gevestigde bedrijven zijn hier toegelaten.

Desondanks ontvangt Stad Gent specifieke vragen¹⁷ vanuit de nightlifesector om zich in industriegebied te kunnen vestigen. Stad Gent bevestigt principieel geen voorstander te zijn om zonevreemde functiewijzigingen voor 'luidruchtige binnenrecreatie' in handelsvrijegebieden toe te laten.

Voor de vestiging van nightlife op industrieterreinen onderzoeken we de mogelijkheden binnen het bestaande wettelijke kader en in hoeverre dat kader kan worden aangepast.

5.8 Overzicht

Winkel- en horecagebied	Kenmerken	Doelstellingen	Strategieën ¹⁸	Verfijning t.o.v. visienota 18-23
Kernwinkelgebied 9000 (sfeergebieden)	-historisch gegroeid handelscentrum -grote concentratie handel en horeca met bovenlokale aantrekkingskracht -groot verzorgingsgebied en sterke koopattractie -aantrekkelijkheid van het openbaar domein -hoog percentage funshoppers	-stimuleren van handel en horeca -breed gevarieerd aanbod - kernversterking staat centraal -extra aandacht voor verweving	-geen branche beperking -geen oppervlakte beperking -behoud van de commerciële levendige plint, afwijken van het principe van de commerciële levendige plint kan slechts onder voorwaarden	-krimp kernwinkelgebied
Schakelstraten	-Schakel tussen 2 winkelgebieden, vaak radiale toegangswegen -Lagere huurprijzen dan in de kern en kleinere panden -evolutief	-stimuleren van handel en horeca -'broedplaats' voor startende ondernemers, innovatieve concepten	- geen branche beperking - geen oppervlakte beperking - behoud van de commerciële levendige plint, afwijken hiervan kan slechts onder voorwaarden	-krimp in het aantal schakelstraten
Kernwinkelgebieden buiten de sfeergebieden en	-concentratie van handel en horeca	- kernversterking	-geen branchebeperking	-toevoeging van een aantal

¹⁶ Bijvoorbeeld een bedrijfsrestaurant.

¹⁷ Zie 7.5 Nightlife in Gent

¹⁸ Contextfactoren zullen steeds een rol spelen in de effectieve vergoedbaarheid van een project ongeacht de ligging.

kernwinkelgebiedv an deelgemeenten	-groot aandeel aanbod dagelijkse voorzieningen -lokale aanrekkingskracht -vaak in het historisch centrum van een deelgemeente	g staat centraal -het type en de schaal moeten draagkracht ondersteunen -grootschalige detailhandel wordt niet ondersteund -extra aandacht voor verweving	-geen oppervlakte beperking -behoud van de commerciële levendige plint, afwijken hiervan kan slechts onder voorwaarden -afweging voor vestiging op basis van toetsingskader: locatie, NWVO, zichtbaarheid, impact mobiliteit, verdichting, stapelen en verweving	kernwinkelgebieden en buiten 9000 -krimp in een aantal kernwinkelgebieden -vastleggen van criteria voor kansrijk gebied
Kleinhandelszones en ruimte voor grootschalige detailhandel	-grote retailunits met eigen parkeergelegenhei d -doelgericht aanbod en functionele shoppers -lagere huurprijzen dan kernwinkelgebied -zaken die omwille van praktische en/of structurele redenen niet gehuisvest zijn in kernwinkelgebied -nood aan goede (auto)bereikbaarhe id	-maximale clustering - ondersteunen transitie naar duurzame mobiliteit - (her)clusteren van solitaire inplantingen -verhogen van efficiënt en duurzaam ruimtegebruik	-bijkomende handelszones vermijden -clustering, verdichting, stapelen en verweven multifunctionele invulling wordt gestimuleerd -minimale nwo 400m ² , kleinere winkels en horecazaken zijn minder gewenst	
Buurtwinkelgebied	-tussengebied zonder echte kern -woonfunctie is dominant	-vermijden winkelarme zones -basisaanbod op wandel- en fietsafstand	-maximale vloeroppervlakte van 600m ² -geen beperkingen op functiewijziginge n	-is gegroeid door verfijning in kernwinkelgebieden
Handelsvrije gebieden	-zone waar geen handel en horeca mogelijk is door planologisch kader		-geen handel en horeca mogelijk m.u.v. gebonden faciliteiten	-nightlife slechts onder zeer strikte voorwaarden mogelijk

6. Krachtlijn 2: transitieprojecten

Door o.a. de toenemende leegstand, de krimp in het aantal handelspanden en het toenemende succes van e-commerce, is er een noodzaak ontstaan om meer begeleiding in transitie- en reconversieprojecten te voorzien.

We vinden het belangrijk dat leegstaande panden op een kwaliteitsvolle manier opnieuw worden ingevuld, met aandacht voor innovaties op inhoudelijk vlak (bv. hybride concepten) maar ook op ruimtelijk vlak. Het uiteindelijke doel is om de authenticiteit van Gent zo goed mogelijk te behouden.

De invulling zal, afhankelijk van de locatie, gericht zijn op diverse vormen van economische activiteiten: creatieve economie, kantoren, maakbedrijvigheid,...

Ook gemeenschapsvoorzieningen zijn mogelijk maar evenzeer wonen of een mix van verschillende functies.

In lijn met verschillende beleidskaders zoals de visienota, de bouwblokvisie en de visie op kantoren, bieden we inhoudelijke en waar mogelijk financiële steun d.m.v. subsidies naar starters en op pandniveau.

We willen samen met ondernemers en vastgoedactoren de transitie op ruimtelijk vlak vorm geven. Op basis van onderzoek willen we tot een duurzaam en kwaliteitsvoller ruimtegebruik komen.

Hierbij worden de mogelijkheden van clusteren, stapelen, verweven, verdichten,...zo maximaal mogelijk benut met respect voor de context en de ruimtelijke draagkracht.

6.1 Vorm geven aan de toekomstgerichte concepten

Een aantal pilots worden gestart om vorm te geven aan concepten zoals 'de winkelstraat van de toekomst' en 'een duurzame baanwinkelstructuur'.

Hiervoor ontwikkelen we met de betrokken diensten een methodiek om private partners te begeleiden in hun transitie- en reconversieprojecten en willen dat zo vroeg mogelijk in het proces opstarten. We zetten daarbij maximaal in op het verzamelen en delen van data, best practices,...

De gewenste beeldvorming en kennis delen we met de betrokken stakeholders. Dit met het doel om te komen tot een realiseerbaar project dat ook later als inspiratie kan dienen bij nieuwe uitdagingen in kernwinkelstraten, steenwegen en/of winkelcentra.

6.2 Matchmaking en netwerking

We zetten al jaren in op de matchmaking tussen vraag en aanbod van handelspanden. Ruimtezoekers worden op basis van hun concrete vragen ondersteund in hun zoektocht naar ruimte en plaats.

Daarnaast willen we actiever inzetten op de uitbouw en versterking van het netwerk met vastgoedactoren, daarbij focussen we ook op retail en horeca. We investeren in betere informatiever spreiding en in het delen van specifieke data aan ambassadeurs die op hun beurt handelaars en investeerders warm maken voor Gent. Dit doen we via 1-op-1 contacten maar ook via netwerkevents die we zelf organiseren of bezoeken.

6.3 Optimaliseren van randvoorwaarden voor handel en horeca

We blijven bij stadsvernieuwingsprojecten en de heraanleg van buurten inzetten op het optimaliseren van de randvoorwaarden voor handel en horeca in de publieke ruimte. Dit kan o.a. gaan over groen in de straat, (plein)beleving, aandacht voor (kort) fiets- en autoparkeren, terras-inplantingsplan, trottoiractieplan, laden- en lossen.

We geven hier samen met de bevoegde diensten vorm aan.

7. **Krachtlijn 3: ondersteunen van het future proof maken van handel en horeca**

Gent beschikt over een kwaliteitsvol handel- en horecaweefsel. Via een sterke betrokkenheid met de ondernemers willen we hen begeleiden en ondersteunen in hun traject naar duurzaam ondernemerschap. Deze ondersteuning bieden we op verschillende manieren.

7.1 Inspiratie en (starters)begeleiding

We zetten, in samenwerking met verschillende partners, inspiratiesessies en begeleidingstrajecten op.

Via een aanbod aan stedelijke subsidies¹⁹ worden ondernemers gesteund bij de opstart en uitbating van hun zaak maar ook wanneer ze investeringen doen aan het pand.

7.2 Tewerkstelling

Sedert de coronacrisis blijkt dat de totale tewerkstelling in de Belgische horeca sterk is gestegen. Het totaal aantal mensen dat in

¹⁹ <https://stad.gent/nl/ondernemen/ondersteuning-en-premies-voor-ondernemers>

onze horeca aan het werk is ligt nu 9% boven het niveau van voor corona. Desondanks zijn horecazaken dezer dagen nog massaal op zoek naar personeel, ook in Gent.

Vaak wordt bij die vacatures geen hoog kwalificatieniveau vooropgesteld.

In het kader van het arbeidspact en de sectorale overeenkomsten²⁰ wordt met Horeca Forma Vlaanderen vzw in 2022 en 2023 geïnvesteerd in een aantal concrete acties voor de horecasector die passen binnen de 3 pijlers van het arbeidspact: ‘van school naar werk’, ‘van werk naar werk’ en ‘(weer) aan het werk’.

7.3 Delen van kennis

We blijven inzetten op het verzamelen, analyseren en ontsluiten van data over de Gentse retail en horeca. We doen dat o.a. via druktemeting, passantentellingen, bestedingsgedrag,...

We integreren de beschikbare data zoveel mogelijk in een smart city verhaal en kiezen waar mogelijk voor open data.

We onderzoeken de mogelijkheden om het retail- en horeca aanbod en de eventuele tekorten op wijkniveau in de toekomst te kunnen monitoren.

7.4 The Box

Via het project The Box ondersteunen we innovatieve concepten door 2 plug-and-play handelspanden te huur aan te bieden waar handelaars zich tijdelijk kunnen vestigen en kunnen proeven van het ondernemerschap. Na de testperiode onderzoeken we samen met de handelaar de mogelijkheden voor een definitieve vestiging in onze stad.

7.5 Nightlife in Gent

Nightlife is een belangrijke sector in onze levendige stad²¹. Naast het opstarten van een goede dialoog tussen deze sector en onze diensten, worden de ambities uit het actieplan nightlife²² vorm gegeven.

²⁰ <https://stad.gent/nl/over-gent-stadsbestuur/stadsbestuur/wat-doet-het-bestuur/beleidsplannen-werken-ondernemen/arbeidspact-voor-gent/sectorale-akkoorden>

²¹ <https://stad.gent/nl/ondernemen/nieuws-evenementen/ook-s-nachts-draait-de-economie>

²² <https://stad.gent/sites/default/files/media/documents/Actieplan%20Nightlife%20Final.pdf>

Voor de inplanting van nieuwe venues hanteren we een afwegingkader op basis waarvan wordt beslist waar nightlife in de toekomst kan gevestigd worden in onze stad.

7.6 Nieuwe ondernemingsvormen

Gedreven door een sterke toename van e-commerce ontstaan nieuwe ondernemingsvormen die afwijken van het typische winkelgebeuren en niet zijn gevat door het handelsdecreet noch door lokale regelgeving.

Dit gaat o.a. over flitsbezorgers die vanuit een centrale locatie de stedelijke consument op een snelle manier willen bedienen.

Ondernemers met ambities om zich in Gent te vestigen worden voor de opstart gedetecteerd en actief benaderd zodat in overleg en op basis van verschillende contextfactoren samen naar een geschikt pand kan worden gezocht.

Ook voor zgn. *pudo's*²³ en hybride vormen ervan voorzien we een op maat begeleiding waarbij we willen vermijden dat er een bijkomende belasting op het openbaar domein ontstaat.

Cruciale criteria zijn daarbij o.a. de gevraagde oppervlakte, visuele impact, toegankelijkheid voor klanten, logistieke organisatie,...

8. Krachtlijn 4: beleving en aantrekkelijkheid van Gent

Het succes van onze handelaars is sterk afhankelijk van de aanwezigheid van de potentiële consument. Dit kan zowel de lokale inwoner, dagbezoeker uit het verzorgingsgebied of het buitenland als de meerdaagse toeristische bezoeker zijn.

Via vzw BIG – PuurGent, waarin handelaarsvertegenwoordigers zijn verenigd met lokale bestuurders, werken we aan de uitbouw van Gent als dynamische, vitale, gastvrije en toekomstbestendige winkel- en horecastad.

8.1 Customer Journey

We onderzochten de customer journey van onze verschillende consumenten. Daaruit verzamelden we inzichten over de vele interacties van de consument in en naar onze stad. Die inzichten gebruiken we om de aantrekkelijkheid van Gent tegenover andere steden te verhogen.

²³ Pick-up and drop-off points.

Het engagement daartoe leggen we vast in een actieplan dat jaarlijks door de Gentse gemeenteraad wordt goedgekeurd.

8.2 Promotiebeleid en beleving

Via PuurGent zetten we in op de organisatie van evenementen die een groot consumentenpubliek kunnen aantrekken. Daarnaast werken we, in samenwerking met Visit Gent, aan een gericht promotiebeleid dat aansluit bij de stadsbrede citymarketing.

8.3 Samenwerking en financiële ondersteuning

Via PuurGent blijven we handelaars aanmoedigen om initiatieven te nemen ter ondersteuning van hun handelskern of specifieke activiteiten. Die initiatieven ondersteunen we met een subsidie vanuit PuurGent.

Met de Gentse Opperdekenij bevestigen we de overeenkomst voor de (financiële) ondersteuning van de commerciële dekenijen buiten de sfeergebieden.

Bijlage:

Verfijning afbakening typologieën:



230213_LIJ_def
voorstel verfijnde afb:

Kaarten van de winkelgebieden:



20230524_kernwink 20230524_schakelstr 20230524_overzichts 20230524_overzichts 20230524_kernwink 20230524_kernwink
elgebied 9000_de sfer aten.pdf kaart levendige comrkaart gebiedstypologiegebieden van de derelgebieden buiten de

