

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 Consult¹. 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^e 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

¹ 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^e 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 auto-gerichte 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 Ekkergem 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 Ekkergem 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. Ekkergem 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 Ekkergem kan de buurt veelzijdiger maken en de druk van andere functies verlichten, zonder de woonfunctie te verdringen.

Bestemming. Ekkergem is volgens het gewestplan als woonzone bestemd, met enkele grotere gebieden die zone voor gemeenschapsvoorziening zijn. BPA 113 Ekkergem 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 Vliegvelde. 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 groentoeerisme

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 groentoeerisme.

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.