

PLAN-MER-SCREENING

Thermen Londerzeel nv

juni 2023



OMGEVING

LANDSCAPE ARCHITECTURE . URBANISM

OMGEVING zoekt in elk stedenbouwkundig, landschappelijk en architecturaal project naast de ruimtelijke ook de maatschappelijke meerwaarde, en laat dit engagement doorsijpelen in zowel onderzoek, ontwerp als uitvoering. De menselijke schaal van de projecten wordt door het ontwerpbureau doorgezet in het principe van coöperatieve samenwerkingen. Zowel inhoudelijk als procesmatig is collectiviteit een kernbegrip voor OMGEVING. Sinds 1973 zijn niet alleen de projecten, maar ook de horizontale organisatiestructuur van OMGEVING gebaseerd op dialoog, samenwerking en kruisbestuiving.

initiatiefnemer: Thermen Londerzeel . Stuikberg 4 . 1840 Londerzeel . Johan Van Looy, eigenaar

ontwerper: OMGEVING cvba . Uitbreidingstraat 390 . 2600 Antwerpen-Berchem . contactpersoon Guy Vloebergh, erkend ruimtelijk planner

INHOUD

| | | |
|-----------|--|-----------|
| I | BESCHRIJVING VAN HET VOORGENOMEN PLAN | 7 |
| 1 | Aanleiding | 8 |
| 2 | Procedure | 10 |
| 3 | Situering | 11 |
| 3.1 | Situering macroschaal | 11 |
| 3.2 | Situering mesoschaal | 12 |
| 3.3 | Situering microschaal | 13 |
| 4 | Voorwerp van de aanvraag | 17 |
| 4.1 | Bestaande toestand | 17 |
| 4.2 | Vergunningstoestand | 19 |
| 4.3 | Nulalternatief | 23 |
| 4.4 | Korte termijn (onderwerp van voorliggende plan-MER-screening en van de aanvraag planologisch attest) | 23 |
| 4.5 | Lange termijn | 31 |
| 5 | Context | 32 |
| 5.1 | Planologische context | 32 |
| 5.2 | Juridische context | 32 |
| II | BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MILIEUEFFECTEN | 37 |
| 1 | Screeningsgerechtigheid | 38 |
| 2 | Te onderzoeken effecten | 39 |
| 1 | Ruimtelijke ordening | 40 |
| 1.1 | Beschrijving relevante aspecten | 40 |
| 1.2 | Beoordeling | 44 |
| 2 | Mobiliteit | 45 |
| 2.1 | Beschrijving relevante aspecten | 45 |
| 2.2 | Beoordeling | 49 |
| 3 | Lucht en klimaat | 50 |
| 3.1 | Beschrijving relevante aspecten | 50 |
| 3.2 | Beoordeling | 51 |

| | | |
|------|--|----|
| 4 | Geluid..... | 52 |
| 4.1 | Beschrijving relevante aspecten | 52 |
| 4.2 | Beoordeling..... | 52 |
| 5 | Licht..... | 53 |
| 5.1 | Beschrijving relevante aspecten | 53 |
| 5.2 | Beoordeling..... | 53 |
| 6 | Ruimtegebruik..... | 54 |
| 6.1 | Beschrijving relevante aspecten | 54 |
| 6.2 | Beoordeling..... | 54 |
| 7 | Bodem en waterhuishouding..... | 55 |
| 7.1 | Beschrijving relevante aspecten | 55 |
| 7.2 | Beoordeling..... | 60 |
| 8 | Fauna, flora en biodiversiteit..... | 61 |
| 8.1 | Beschrijving relevante aspecten | 61 |
| 8.2 | Beoordeling..... | 63 |
| 9 | erfgoed..... | 65 |
| 9.1 | Landschap | 65 |
| 9.2 | Onroerend erfgoed | 66 |
| 9.3 | Beoordeling..... | 66 |
| 10 | Archeologie..... | 67 |
| 10.1 | Beschrijving relevante aspecten | 67 |
| 10.2 | Beoordeling..... | 67 |
| 11 | Gezondheid en veiligheid van de mens..... | 68 |
| 11.1 | Beschrijving relevante aspecten | 68 |
| 11.2 | Beoordeling..... | 68 |
| 12 | Seveso-bedrijven..... | 69 |
| 12.1 | Beschrijving relevante aspecten | 69 |
| 12.2 | beoordeling | 69 |
| 13 | Grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten..... | 70 |
| 13.1 | Beschrijving relevante aspecten | 70 |
| 13.2 | Beoordeling..... | 70 |

III CONCLUSIE PLAN-MER-SCREENING72

I BESCHRIJVING VAN HET VOORGENOMEN PLAN

1 AANLEIDING

De voorliggende nota betreft de plan-MER screening voor het planologisch attest Thermen Londerzeel in het gehucht Sint-Jozef (deelgemeente van Londerzeel). Oorspronkelijk was de site in eigendom van een logistiek bedrijf. Dit bedrijf besloot echter tot herlokalisatie over te gaan. De vrachtwagenbewegingen en het lawaai die met de KMO-activiteit gepaard gingen waren voor de omgeving niet langer aanvaardbaar. Daarenboven konden de noodzakelijke vergunningen niet meer bekomen worden. Om Thermen Londerzeel op de locatie van het voormalige logistiek bedrijf te kunnen exploiteren werd in 2008 door de gemeente Londerzeel het RUP Thermenproject opgemaakt.

Thermen Londerzeel exploiteert ondertussen ongeveer tien jaar het saunacomplex en biedt een ruim aanbod van ontspanningsmogelijkheden aan. Bezoekers hebben de keuze tussen binnen- en buitensauna's, stoombaden, jacuzzi's, dompelbaden, binnen- en buitenzwembad en een sneeuwvallei. Ook worden de nodige overnachtingsmogelijkheden aangeboden. Meer en meer hechten mensen belang aan hun gezondheid. In de continue maalstroom van overvolle agenda's, drukke werkschema's en een jachtig levensritme hebben mensen nood aan rustmomenten. De uitbater van het sauna- en wellnesscomplex 'Thermen Londerzeel' wenst aan deze behoefte tegemoet te komen door de kwaliteit van het aanbod op te schroeven. Er wordt geen capaciteitsverhoging nagestreefd. Dit zou immers de draagkracht van de omgeving overschrijden. Het RUP Thermenproject Londerzeel, dat werd goedgekeurd in 2008, geeft in het verordende gedeelte aan dat de hoofdbestemming maximaal 1.650 m² bedraagt. Deze oppervlakte komt niet overeen met het bestaande sauna- en wellnesscomplex. Aangezien saunabezoekers vooral op zoek zijn naar rust, comfort en ruimte is het dan ook niet wenselijk om de bestaande ruimtes in het gebouwencomplex kleiner te maken. Het verordenende gedeelte van het RUP voorziet hiernaast in totaal een maximum van tien overnachtingskamers. Om aan de bezoekers een totaalbeleving, met overnachtingsmogelijkheden, aan te bieden is er nood aan dertien overnachtingskamers

Het thermencomplex maakt gebruik van een restgrond van het achterliggende agrarische gebied om op piekdagen bezoekers te laten parkeren. De parkeerzone bestond reeds ten tijde van het logistiek bedrijf. Door deze grond landschappelijk in te richten wordt de relatie met het omliggende recreatieve netwerk vergroot. Op piekdagen zouden bezoekers hier kunnen parkeren. Het is echter belangrijk om te benadrukken dat het slechts een beperkt aantal piekdagen op jaarbasis betreft en dat de landschappelijke parking op de andere dan piekdagen niet voor auto's toegankelijk zal zijn. Op termijn dringt een bestemmingswijziging van deze restgrond zich daarom op.

De uitbater legt de lat voor de saunabeleving steeds zo hoog mogelijk. De zin voor excellentie wordt ruimtelijk vertaald in een kwaliteitsinjectie van de buitengevels. De uitbater van Thermen Londerzeel wenst de buitengevels ter hoogte van de inkomzone te verfraaien om zo de ruimtelijke kwaliteit van de buitenparking en het complex in zijn geheel te verhogen.

De opmaak van een planologisch attest is noodzakelijk omdat het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Thermenproject Londerzeel de mogelijke netto vloeroppervlakte voor de hoofdbestemming in de zone voor uitbating en gebruik als recreatief thermencomplex (art. 3) beperkt tot maximaal 1.650 m². Er zijn namelijk binnen het bestaande gebouw een aantal ruimten in gebruik voor faciliteiten en onderhoud. Het behoud van deze ruimten is essentieel voor het functioneren van het saunacomplex. In de zone onder artikel 5 (parkzone met zachte recreatieve mogelijkheden) is het bovendien niet toegelaten om verblijfsaccommodatie te voorzien. Het hoofdgebouw is echter gedeeltelijk in deze zone gelegen. Hiernaast is het in deze zone verboden om parkeermogelijkheden aan te leggen of in te richten. Om een kwaliteitsverhoging te garanderen wenst de eigenaar de toegelaten nuttige bedrijfsoppervlakte te verhogen. Belangrijk is te vermelden dat geen capaciteitsverhoging of schaalvergroting ten opzichte van de bestaande situatie wordt nagestreefd. De zone nabij de toegang wordt ingericht als een kwalitatieve parkeerruimte. Om voldoende in te kunnen spelen op de vraag naar overnachtingsmogelijkheden wordt voorgesteld om art. 3 aan te passen opdat de uitbating van verblijfsaccommodatie in totaal een maximum van dertien overnachtingsmogelijkheden kan aanbieden.

De overvloeiparking maakt geen deel uit van de huidige contour van het RUP Thermenproject Londerzeel. Binnen het origineel gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse ligt de overvloeiparking binnen de bestemmingszone agrarisch gebied. Het ruimtelijk integreren van de overvloeiparking zal een landschappelijke verbetering met zich mee brengen. Er wordt geen effectief in gebruik zijnde landbouwgebied vernietigd. Het planologisch attest is voor deze actie het geschikte instrument (cfr. Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening art. 4.4.24 t.e.m. art. 4.4.29).

Voorliggend plan MER-screening **handelt enkel over de kortetermijnbehoeften en -plannen** van het planologisch attest, opdat na de goedkeuring van dit planologisch attest meteen kan worden overgegaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor de renovatie en vernieuwing van het saunacomplex. De gewenste toestand op de lange termijn komt overeen met de gewenste toestand op korte termijn.

Een eerste aanvraag planologisch attest werd reeds ingediend in 2020, en in procedure gebracht. Hiervoor werd er plan-MER ontheffing bekomen (bijlage 1).

De gemeenteraad van 25 mei 2021 beslist een voorwaardelijk gunstig planologisch attest af te leveren voor de thermen Londerzeel (bijlage 2). Een aantal voorwaarden worden gekoppeld aan het voorwaardelijk gunstig advies:

- Naar de omgeving toe dient er een evenwicht gezocht te worden inzake:
 - een volwaardig groenscherm tegenover de aanpalende in functie van privacy
 - een degelijk geluidscherm voor de directe burens
 - een oplossing voor de voorkomende waterproblematiek door het voorzien van afdoende buffering, infiltratie en afvoer op eigen terrein.
- Een mobiliteitsstudie dient uitgewerkt te worden waarin minimaal onderzocht en behandeld wordt:
 - het mobiliteitsprofiel en onderbouwing van de noodzakelijke parkeerbehoefte
 - een onderzoek naar alternatieven in de omgeving evenals andere vervoersmodi
 - de uitwerking van een optimale inrichting van de huidige parking dit met het oog op het minimaliseren van de overlast bij piekbelasting
 - het nastreven en concretiseren van meervoudig ruimtegebruik van de gerealiseerde parkeermogelijkheden
 - het optimaliseren van de uitrusting en de verkeersveiligheid van de bestaande trage weg.

Oorspronkelijk was het de bedoeling deze aan de voorwaarden tegemoet te komen in een aanvullende nota die opnieuw voorgelegd zou worden aan de GECORO om vervolgens een definitief standpunt over het planologisch attest aan de gemeenteraad te vragen.

Uit een navraag van de gemeente Londerzeel bij de Afdeling Beleidsontwikkeling en Juridische Ondersteuning van het Departement Omgeving van de Vlaamse overheid bleek echter dat:

1. de gemeente geëigend modelformulier, cfr. Besluit van de Vlaamse Regering, niet heeft gebruikt en dat de gemeenteraadsbeslissing niet alle gegevens omvat die op het model moeten worden ingevuld
2. de gemeente geen afschrift van het attest aan departement Omgeving een aan de deputatie heeft bezorgd i.f.v. het uitoefenen van een eventueel schorsend beroep.

Doordat de gemeenteraad aan haar voorwaardelijk gunstig advies ook een aantal inhoudelijke voorwaarden heeft gesteld, komt dit volgens het departement Omgeving neer op een nieuw voorstel en dus een nieuwe aanvraag planologisch attest dient ingediend te worden (bijlage 3). In bijkomende orde wijst het departement Omgeving op de vermelding in de gemeenteraadsbeslissing dat er geen opmaak of wijziging van het RUP zal gebeuren "als er geen voorstel tot compensatie van HAG" in het dossier wordt gedaan.

Dit is in strijd met artikel 4.4.26 §2 van de VCRO dat het betrokken bestuursorgaan, in case de gemeente, conform §1 verplicht tot de opmaak of wijziging van een RUP of BPA. De gemeente kan zich m.a.w. niet onttrekken aan de opmaak van het RUP noch hieraan een fundamentele voorwaarde koppelen.

Al deze redenen hebben aanleiding gegeven tot deze nieuwe aanvraag planologisch attest, waarin alle bijkomend onderzoek m.b.t. de gestelde voorwaarden is verwerkt.

2 PROCEDURE

De vorige aanvraag plan-MER screening en het planologisch attest zijn in de zomer 2020 ter advies overgemaakt aan de bevoegde adviesinstanties.

Tabel 1 overzicht adviezen bevoegde adviesinstanties

| | datum | advies |
|---|-----------------------|---|
| Provinciebestuur Vlaams-Brabant | 6/8/2020 | niet plan-MER plichtig |
| Departement omgeving | 27/7/2020 | screeningsnota maakt een voldoende inschatting |
| ANB | 6/7/2020 | gunstig, op korte termijn geen significant negatieve effecten |
| Departement voor landbouw en visserij | 27/7/2020 | Ongunstig (zie aanpassingen) |
| Departement mobiliteit en openbare werken | 8/7/2020 | geen opmerkingen |
| VMM | 22/7/2020 & 30/7/2020 | niet bevoegd |

Het ongunstige advies van departement landbouw en visserij bevat volgende kernelementen:

- Het advies van het Departement Landbouw en Visserij betreft enkel het perceel gelegen in agrarisch gebied.
- Het Departement Landbouw en Visserij stelt vast dat er geen verantwoording opgenomen is omtrent de inname van herbevestigd agrarisch gebied. Nergens in het document wordt aangegeven dat het om herbevestigd agrarisch gebied gaat. Volgens Omzendbrief RO/2010/01 is nochtans een degelijk onderbouwde verantwoording steeds noodzakelijk.
- Gezien binnen het dossier geen rekening werd gehouden met de inname van het herbevestigd agrarisch gebied en gezien hier geen verantwoording voor deze inname aanwezig is, noch een onderzoek naar alternatieve locaties en flankerende maatregelen voor landbouw, verleent het Departement Landbouw en Visserij een ongunstig advies.
- Het Departement Landbouw en Visserij vraagt dat voldoende maatregelen genomen worden om in het aanpalend landbouwgebied bijkomende wateroverlast te vermijden.

Het ongunstige advies van departement landbouw en visserij heeft aanleiding gegeven tot volgende verduidelijkingen (geel gemarkeerd):

- p. 25. Aanvullen voorwerp van de aanvraag op lange termijn, vermelden verdere specificering stedenbouwkundige voorschriften in een RUP om een parkeerzone ter hoogte van de inkomzone te voorzien.
- p.28. Aanvullen juridische context, vermelding herbevestigd agrarisch gebied.
- p.35-39. Aanvullen beschrijving en inschatting milieueffecten: ruimtelijke ordening. Onderbouwen herbesteding herbevestigd agrarisch gebied (HAG) aan de hand van de criteria uit omzendbrief RO/2010/01.
- P.53. Aanvullen beschrijving en inschatting milieueffecten: bodem en waterhuishouding. Aangeven dat het overtollige water op het eigen terrein zal worden afgevoerd waardoor de wateroverlast op de aanpalende landbouwpercelen zal verminderen.

3 SITUERING

3.1 SITUERING MACROSCHAAL

De aanvraag is gesitueerd in het gehucht Sint-Jozef dat deel uitmaakt van de gemeente Londerzeel. Sint-Jozef is net als het centrum van Londerzeel niet ver verwijderd van de A12 waardoor zowel Brussel als Antwerpen vlot bereikbaar zijn. Het plangebied sluit aan op het woongebied van de dorpskern van Sint-Jozef.

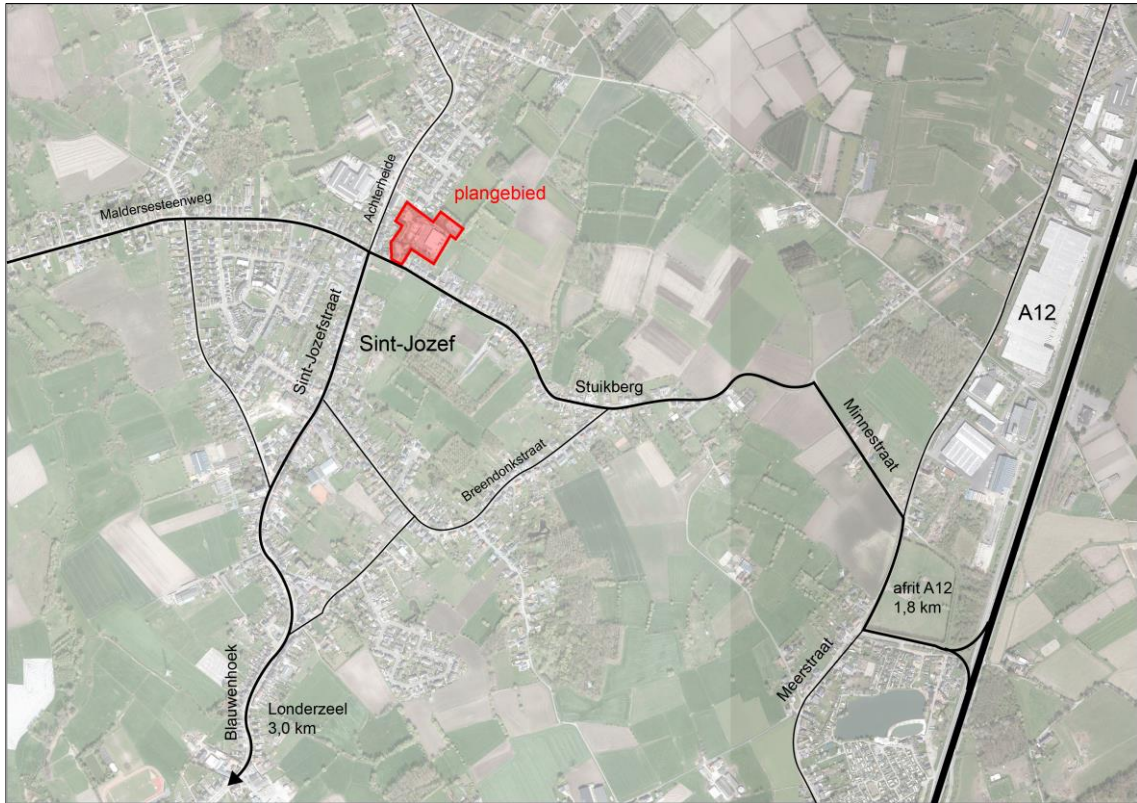
Figuur 1 situering macroschaal op luchtfoto 2018



3.2 SITUERING MESOSCHAAL

Het plangebied ligt op een drietal kilometer van het centrum van Londerzeel en behoort tot de deelgemeente Sint-Jozef. De kern van Londerzeel is bereikbaar via Sint-Jozefstraat en Blauwenhoek.

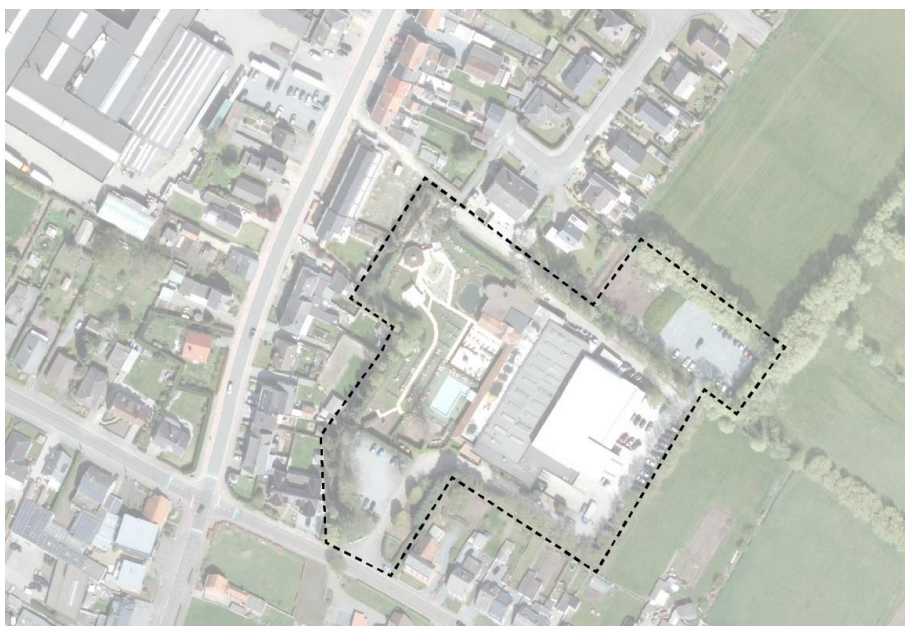
Figuur 2 situering mesoschaal op luchtfoto 2022



3.3 SITUERING MICROSCHAAL

Het plangebied is bereikbaar via Stuikberg. Deze weg heeft een voldoende breed profiel van om en bij de 26,5 meter. In het binnengebied achter de woningen langsheen Stuikberg is Thermien Londerzeel gevestigd. Dit is een saunacomplex met beautyfarm en allerlei wellness arrangementen inclusief overnachtingsmogelijkheden. Op het perceel bevindt zich het hoofgebouw van het thermiencomplex met bijhorende parking, tuinaanleg en kleinere, aansluitende constructies. Het saunacomplex bevindt zich op twee afzonderlijke kadastrale percelen (1e afdeling, sectie B, nr's. 0367/00D000, 0367/00C000). Verder in het achterliggende weidelandschap is een extra parking voorzien die aansluit op de hoofdparking van het saunacomplex. Deze restparking is op een derde kadastraal perceel gelegen (1e afdeling, sectie B, nr 0346/00A000). De totale breedte van het plangebied bedraagt ca. 172 meter. De diepte bedraagt ca. 173 meter.

Figuur 3 situering microschaal op luchtfoto 2022



Een fotoreportage van de bestaande toestand geeft een duidelijk beeld van het bedrijf, de gronden waarop een eventueel gewenste uitbreiding zich bevindt (overvloeioparking) en de onmiddellijke omgeving van het thermencomplex.

Figuur 4 overzicht gemaakte foto's



Figuur 5 fotoreportage



1. inkomzone langsheen straatzijde



2. parkeerzone ter hoogte van inkom



3. centrale parkeerzone



4. inkom van het thermencomplex



5. centrale inkomzone met zicht op thermencomplex



6. centrale parkeerzone met zicht op thermencomplex



7. oostelijke zijde van het thermencomplex



8. zicht op de overloeioparking (grindverharding)



9. overvloeioparking (grindverharding)



10. overvloeioparking (grindverharding)



11. braakliggend terrein achter overvloeioparking



12. braakliggend terrein achter overvloeioparking

4 VOORWERP VAN DE AANVRAAG

4.1 BESTAANDE TOESTAND

Plan 1 bestaande toestand

Het plangebied kan worden onderverdeeld in verschillende zones. Onderstaande figuur geeft de ligging en het grondgebruik van de verschillende zones visueel weer. Centraal op de site bevindt zich het sauna- en wellnesscomplex (oranje). Aansluitend ten westen van dit gebouw situeert zich een grote ligweide met allerlei buitenfaciliteiten (paars). Aan de achterzijde van het hoofdgebouw (noordelijke flank) wordt afval gesorteerd en worden leveringen uitgeladen (rood). De hoofdparking (lichtgroen) ontsluit via Stuikeberg en omringt het hoofdgebouw langs twee zijden. De extra parking die wordt ingeschakeld tijdens piekdagen (ca. 30 dagen op jaarbasis) bevindt zich in een binnengebied ten noorden van het sauna- en wellnesscomplex.

Figuur 6 bestaande toestand, grondgebruik



In de huidige situatie bestaat de buitengevel langs de inkomzone en parking uit gegolfd plaatmateriaal. Deze gevelbekleding was reeds aanwezig toen de site nog functioneerde als logistiek bedrijf.

Figuur 7 bestaande toestand, buitengevel ter hoogte van de inkomzone



De huidige parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt 115 parkeerplaatsen. Dit aanbod voldoet op enkele piekdagen na (vooral in de herfstvakantie, kerstvakantie en krokusvakantie). Van deze 115 parkeerplaatsen bevinden er zich 87 parkeerplaatsen in de daartoe voorziene zone, waarvan 80 parkeerplaatsen d.d. 29 juni 2009 werden vergund. Momenteel

zijn de bestaande parkeerplaatsen niet optimaal georiënteerd op het terrein, waardoor de huidige inplanting veel ruimte in beslag neemt en weinig groen aanwezig is. De parkeerzone is bijna volledig verhard aangelegd.

Figuur 8 bestaande toestand, buitenaanleg



Tijdens de piekdagen in de herfstvakantie, kerstvakantie en krokusvakantie, kerstvakantie volstaat bestaande de hoofdparking niet langer. Op een restperceel met als bestemming landbouwgebied bevinden zich momenteel 28 parkeerplaatsen. Deze parking is niet optimaal ingericht en een geldige stedenbouwkundige vergunning ontbreekt. Ongeveer de helft van dit restperceel bestaat uit grindverharding (niet-vergund) waarbinnen vrij kan worden geparkeerd. De andere helft bestaat uit braakliggend grasland.

Figuur 9 bestaande toestand, parking op het restperceel



Figuur 10 bestaande toestand, braakliggend grasland op het restperceel



4.2 VERGUNNINGSTOESTAND

Plan 2 stedenbouwkundige vergunningstoestand

4.2.1 STEDENBOUWKUNDIGE VERGUNNINGEN

Op 29 juni 2009 werd door het college van burgemeester en schepenen van de gemeente Londerzeel een stedenbouwkundige vergunning afgeleverd.

De vergunning voorziet het verbouwen van een bestaand industrieel gebouw tot een wellnesscentrum waarbij 3.060 m² behouden blijft en 870 m² van de bestaande bebouwing zou worden afgebroken. In totaal werden zes kamers met overnachtingmogelijkheid vergund. Aan de linkzijde van het gebouw zijn in de tuinzone drie verplaatsbare buitensauna's vergund. Eén exemplaar heeft de vorm van een achthoek, waarvan één zijde 1,90 m meet, de twee andere houten constructies hebben als afmeting 8,00 op 4,00 m. Beide types hebben een plat dak met een kroonlijsthoogte van 3,00 m. Een slingerend wandelpad werd vergund om de buitensauna's te verbinden met een centrale ligweide en twee buitenvijvers. De afgeleverde vergunning voorziet 65 bezoekersparking en 15 parkings voor personeel. In totaal zijn 80 parkeerplaatsen vergund.

Tabel 2 overzicht relevante stedenbouwkundige vergunningen

| Omschrijving | Aanvraagdatum | Datum vergunning | Dossiernummer |
|---|---------------|------------------|------------------|
| stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een wellness-centrum | 30/04/ 2009 | 29/06/ 2009 | 2009/066 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het exploiteren van een wellness centrum: uitbreiden met een hot whirlpool en een circulatiebad en uitbreiden met dompelbaden | 4/01/2020 | 26/03/2020 | OMV_2019052635 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het aanbouwen van een loods | 31/05/2001 | 27/08/2001 | -- |
| stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden en verbouwen industrieel gebouw | 08/09/1993 | 08/11/1993 | 170/AB/16098 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het uitbreiden nijverheidsgebouw | 29/04/1991 | 29/07/1991 | 2/170/AB/5808/91 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een diepvriesruimte bij bestaand vleesbedrijf | 03/02/1981 | 18/12/1980 | 170/AB/191/81 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het oprichten van diepvries en koellokalen | 15/05/1975 | 18/08/1975 | 170/AB/4396/75 |
| stedenbouwkundige vergunning voor het groenvoorzieningen | 1/06/1968 | 19/08/1968 | 170/AB/1393 |

De achterliggende parking werd zonder stedenbouwkundige vergunning aangelegd. Het thermencomplex is actief sinds september 2009. Uit de historische luchtfoto's van Geopunt blijkt dat dit perceel reeds door de vorige eigenaar als parking werd gebruikt. Op de luchtfoto van 2000-2003 zijn geparkeerde vrachtwagens te onderscheiden. Op de luchtfoto van 2005-2007 is voor het eerst duidelijk verharding te zien.

Figuur 11 luchtfoto 2000-2003 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)

Figuur 12 luchtfoto 2005-2007 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)



De verharding is niet te zien op de luchtfoto van 1979-1990. Hieruit volgt dat de verharding is aangelegd in de periode tussen 1979 en 2005.

Figuur 13 luchtfoto 1979-1990 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)



De VCRO art. 4.2.14. biedt de juridische basis om het vermoeden van vergunning te beoordelen.

- § 1. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden vóór 22 april 1962, worden voor de toepassing van deze codex te allen tijde geacht te zijn vergund.
- § 2. Bestaande constructies waarvan door enig rechtens toegelaten bewijsmiddel wordt aangetoond dat ze gebouwd werden in de periode vanaf 22 april 1962 tot de eerste inwerkingtreding van het gewestplan waarbinnen zij gelegen zijn, worden voor de toepassing van deze codex geacht te zijn vergund, tenzij het vergund karakter wordt tegengesproken middels een proces-verbaal of een niet anoniem bezwaarschrift, telkens opgesteld binnen een termijn van vijf jaar na het optrekken of plaatsen van de constructie.

Het thermencomplex is gelegen binnen het gewestplan Halle - Vilvoorde - Asse. Het gewestplan werd goedgekeurd op 7 maart 1977 en trad in werking op 30 april 1977. De grindverharding werd niet aangelegd voor 22 april 1962 of tussen de periode vanaf 22 april 1962 tot de datum van de inwerkingtreding van het gewestplan. De grindverharding kan niet als vergund gedacht worden beschouwd. De vergunningsstatus betreft onvergund.

In totaal zijn vandaag op de site 115 parkeerplaatsen aanwezig. De stedenbouwkundige vergunning d.d. 29 juni 2009 vergund 80 parkeerplaatsen. Hieruit volgt dat 35 parkeerplaatsen zonder vergunning werden aangelegd.

4.2.2 MILIEUVERGUNNINGEN

| Dossiertype | Dossiernummer | Onderwerp | Rubriek | Datum beslissing |
|--|-------------------------|--|---|---------------------------|
| omgevingsvergunning | OMV_201905 2635 | exploiteren van een wellness centrum : uitbreiden met een hot whirlpool en een circulatiebad en uitbreiden met dompelbaden. | 3.2.2.a 3.4.1.b. 16.3.2.a. 17.4. 32.8.1.1.b. 32.8.1.2. 53.8.1.b. | 23/03/2020 |
| beroepsdossier aanvraag milieuvergunning | D/BERK2/09K 18/14003 | uitbaten van een thermencomplex | 32.8.f.1.b; klasse 2 32.8.1.2; klasse 3 16.3.1.1; klasse 3 17.4; klasse 3 3.2.2.a; klasse 3 3.4.1.b; klasse 2 | 04/03/2010 |
| aanvraag milieuvergunning | 20142 | uitbreiding met een grondwaterwinning | 53.8.2°; klasse 2 | 26/03/2014 |
| aanvraag milieuvergunning | 200927 | het exploiteren van een thermencomplex | 3.1.1°; klasse 3 3.2; klasse 3 3.3; klasse 3 16.3.1.1° b); klasse 3 32.8.1.1° b); klasse 2 32.8.1.2°; klasse 3 | 26/10/2009 (ongunstig) |
| aanvraag milieuvergunning | 200833 | het exploiteren van een termencomplex | 3.1.1°; Klasse 3 3.2.; Klasse 3 3.3.; Klasse 3 16.3.1.1°; Klasse 3 17.3.3.1°b); Klasse 3 17.3.6.1°b); Klasse 3 32.8.1.1°b); Klasse 2 32.8.1.2°; Klasse 3 | 17/11/2008 (ongunstig) |
| aanvraag milieuvergunning | 200549 | melding van kleine verandering van een vleeswarenbedrijf, nl. Het uitbreiden van de koelinstallaties met 22 kW tot een totaal van 163 kW | 16.3.1.1°; Klasse 3 | 10/10/2005 |
| aanvraag milieuvergunning | 1993186 | het dossier bevat ook een aanvraag voor een kleine verandering, d.d. 19/02/2001 die op 27/02/2002 onvolledig bevonden werd. | 3.3.; Klasse 2 15.1.1°; Klasse 3 | 06/12/1993 |
| aanvraag milieuvergunning | 19905 | | 3.3.; Klasse 2; 15.1.1°; Klasse 3 | 10/12/1990 |

| | | | | |
|------------------------|--------|---|-------------------|------------|
| historische activiteit | 199026 | Dossier werd eerst naar Bestendige Deputatie gestuurd als klasse 1-aanvraag maar nadien teruggestuurd naar het College van Burgemeester en Schepenen als klasse2-dossier. | 31.1.1°; Klasse 2 | 10/12/1990 |
| historische activiteit | 19812 | | 3.2.; Klasse 3 | 29/10/1981 |

4.3 NULALTERNATIEF

Het RUP Thermenproject (goedgekeurd op 20 november 2008) geeft aan dat de hoofdbestemming in de zone voor uitbating en gebruik als recreatief thermencomplex (art. 3) slechts een maximale netto vloeroppervlakte van 1.650 m² in beslag mag nemen. In de buitenste schil, gelegen in de parkzone met zachte recreatieve mogelijkheden (art. 5), moet overeenkomstig de verordenende stedenbouwkundige voorschriften 954 m² aan nuttige vloeroppervlakte worden gesloopt. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP schrijven voor dat de uitbating van de verblijfsaccommodatie beperkt blijft tot een maximum van tien overnachtingskamers.

De ontwikkelingen die in het plangebied mogelijk zijn zonder het planologisch attest, betreffen ingrepen conform het RUP Thermenproject dat werd goedgekeurd op 20 november 2008. De stedenbouwkundige voorschriften van het RUP zijn echter strenger dan de bestaande toestand van het gebouw inzake oppervlakte. In functie van de kwaliteitsbeleving voor bezoekers is het noodzakelijk de huidige oppervlakte en voorzieningen te behouden. Om in te spelen op trends binnen de sauna – en wellnessactiviteiten. Idem voor wat betreft de buitenruimte. Deze vraagt om een kwalitatieve en groene herinrichting die verder gaat dan wat het RUP voorziet.

4.4 KORTE TERMIJN (ONDERWERP VAN VOORLIGGENDE PLAN-MER-SCREENING EN VAN DE AANVRAAG PLANOLOGISCH ATTEST)

Plan 3 gewenste toestand op korte termijn

Op korte termijn worden zowel de interne inrichting en de beeldkwaliteit van de gebouwen als de landschappelijke inpassing in de omgeving verbeterd. Voorliggend planologisch attest beoogt niet enkel een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit en de interne inrichting, maar ook de parkeercapaciteit op eigen terrein. Na de heraanleg zal de totale capaciteit van de parking 161 parkeerplaatsen tellen ten opzichte van 115 parkeerplaatsen in de bestaande situatie en ten opzichte van 80 parkeerplaatsen in de vergunde situatie. Het aantal parkeerplaatsen neemt toe ten opzichte van de bestaande situatie waardoor het openbaar domein op piekdagen wordt ontlast.

4.4.1 VERBETEREN VAN DE INTERNE INRICHTING

Thermen Londerzeel wil de saunabeleving verhogen, aangezien bezoekers vooral op zoek zijn naar meer kwaliteit, meer comfort, meer rust en ruimte. Zo wenst Thermen Londerzeel voldoende kwaliteitsvolle sauna- en ru ruimten voorzien. Deze ruimten kunnen worden ondergebracht in het bestaande gebouwencomplex. Om deze reden wenst Thermen Londerzeel het volledige bestaande gebouw, met inbegrip van het volgens het huidige RUP te slopen gedeelte, in te zetten in functie van een hoogwaardige saunabeleving en voor de bijhorende facilitaire en onderhoudsdiensten. Daarnaast wenst Thermen Londerzeel in de tuin 2 saunacomplexen, 2 whirlpools en 1 stoombad toe te voegen aan het thermencomplex.

4.4.2 VERHOGEN VAN DE SAUNABELEIVING

De gemiddelde duurtijd van een saunabezoek stijgt en meer en meer bezoekers zijn op zoek naar een totaalbeleving inclusief overnachting. Het RUP limiteert het aantal overnachtingskamers tot maximaal tien. De uitbater wenst dertien overnachtingskamers te voorzien om zo aan de groeiende vraag voor sauna-arrangementen met overnachting tegemoet te kunnen komen. Deze kamers kunnen gerealiseerd worden binnen het bestaande gebouw.

Figuur 15 Centrale parkeerzone bestaande toestand



Figuur 16 Verharding nieuwe toestand (in het rood aangeduid)



De huidige parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt 115 parkeerplaatsen en volstaat voor de reguliere dagen. Van deze 115 parkeerplaatsen bevinden er zich 87 parkeerplaatsen in de daartoe voorziene zone. Op de site zijn 80 parkeerplaatsen vergund. Het huidige aanbod, waarbij gebruik wordt gemaakt van 35 niet-vergunde parkeerplaatsen, voldoet op enkele piekdagen na. Tijdens deze piekdagen zal de overvloeiparking worden ingezet om de totale parkeerbehoefte in te vullen. De aanvraag heeft betrekking op een rationele herinrichting van de zone voor parkeren waardoor plaats vrijkomt voor het parkeren van 161 personenwagens. Door deze rationelere inrichting zal het parkeren op een meer logische wijze worden opgevangen op eigen terrein. Hierdoor zal het publiek domein verder worden ontlast van geparkeerde wagens.

Tijdens de piek bezetting is er nood aan 140 parkeerplaatsen die gelijktijdig ingenomen zijn. Een parking heeft nood aan een grotere capaciteit dan de piekbelasting, daarom worden er 161 parkeerplaatsen voorzien. Er worden 21 reserve parkeerplaatsen voorzien. Indien deze capaciteit bij een piekbelasting toch niet zou volstaan, kan er uitgeweken worden naar de parking van F.C. Sint-Jozef (gedeeld gebruik parking). De overeenkomst is in bijlage 4 toegevoegd.



Figuur 17 overvloeiparking van F.C. Sint-Jozef

Bijkomend wordt nabij de ingang van de thermen voorzien in een aanbod parkeerplaatsen voor personen met een handicap en in voldoende fietsparkeerplaatsen. Door laadpalen voor elektrische auto's te plaatsen wenst Thermes Londerzeel saunabezoekers te ondersteunen die kiezen voor emissiearme mobiliteit.

| | normale bezetting (250 pers) | drukke bezetting (400 pers) | piek bezetting (450 pers) |
|---------------------------------|--|--|---|
| aantal bezoekers | 150 personen gelijktijdig aanwezig | 240 personen gelijktijdig aanwezig | 300 personen gelijktijdig aanwezig ¹ |
| parkeerbehoefte bezoekers | 150 personen / 2,5 personen per auto = 60 auto's | 240 personen / 2,5 personen per auto = 96 auto's | 300 personen / 2,5 personen per auto = 120 auto's |
| parkeerbehoefte personeelsleden | 10 | 14 | 20 |
| totale parkeerbehoefte | 70 | 110 | 140 |

De cijfers die voor de evaluatie van de mobiliteit gebruikt worden zijn gebaseerd op effectieve resultaten van vergelijkbare sauna uitbatingen die door dezelfde eigenaar uitgebaat worden. Het planologisch attest beoogt een herinrichting en vergroening van de bestaande parking. Bijkomende parkeerplaatsen vangen piekdagen beter op en ontlasten zo maximaal het publiek domein. De bezoekerscapaciteit blijft onveranderd. Het grootste deel van de bezoekers zal het thermencomplex bezoeken op vrijdagavond, zaterdag en zondag (cf. supra). Hierdoor wordt geen hinder verwacht tijdens de spitsmomenten.

Nabij de ingang worden de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien. Er zullen ten opzichte van het voorgaande plan bijkomende fietsstapplaatsen voorzien, in het totaal zullen er 20 fietsstapplaatsen ter beschikking zijn. Bezoekers die met de fiets komen zullen een gratis consumptie krijgen, te verbruiken in het restaurant van de thermen.

Laadpalen voor elektrische wagens ondersteunen bezoekers die kiezen voor emissiearme mobiliteit. De overvloeparking wordt slechts op piekdagen opengesteld. Gezien het beperkt aantal piekdagen wordt geen aanzienlijke hinder verwacht voor buurtweg nr. 43.

Daarnaast zal het personeel ook aangespoord worden om te kiezen voor een alternatieve vervoersmodi, zoals bijvoorbeeld de (elektrische) fiets, het openbaar vervoer, carpoolen... Dit kan aan de hand van een vergoeding voor woon-werkverkeer indien er gekozen wordt voor een alternatief voor de auto.

Onderstaande figuur geeft het groene karakter van deze parking visueel weer. Indien er nog meer parkeerplaatsen rondom de thermen zelf gerealiseerd worden, gaat dit ten koste van de groene, akoestische buffer naar de burens toe

Onderstaande figuur geeft het groene karakter van deze parking visueel weer.

Bijkomend wordt nabij de ingang voorzien in een aanbod parkeerplaatsen voor personen met een handicap en in voldoende fietsparkeerplaatsen. Door laadpalen voor elektrische auto's te plaatsen wenst Sauna Londerzeel saunabezoekers te ondersteunen die kiezen voor emissiearme mobiliteit.

¹ Personen verblijven langer in de thermen tijdens een piekbezetting.

Figuur 18 ingegroende buitenaanleg, nieuwe situatie



Figuur 19 overlooi parking, geopend voor personenwagens



4.4.4 HET VERFRAAIEN VAN DE BUITENGEVELS TER HOOGTE VAN DE INKOMZONE

De opdrachtgever wenst de buitengevels ter hoogte van de inkomzone te vernieuwen met duurzame en kwalitatieve materialen. De uitbater wenst een warme en uitnodigende uitstraling te creëren en voorziet daarom een nieuwe gevelbekleding uit hout. Verder wordt ook een nieuwe ramenpartij voorzien om meer daglicht te genereren, zonder dat dit afbreuk doet aan de privacy van bezoekers. Bovenstaande figuur (figuur 14) toont de positieve visueel-vormelijke impact van een houten gevelbekleding.

4.4.5 AKOESTISCH & VISUEEL SCHERM NAAR DE BUREN

Geluidspanelen op basis van kokos, bamboe of rotswol zorgen voor een akoestische isolatie van het omgevingsgeluid. Een geluidspaneel bestaande uit kokos of rotswol met een dikte van 5 cm zorgt voor een geluidsisolatie van 30 dB. Op basis van bamboe zorgt het geluidspaneel voor een isolatie van 25 dB.

De geluidspanelen kunnen in combinatie met een aardenwal zorgen voor een visuele en akoestische buffer naar de omgeving toe. Hiervoor is een totale hoogte van minimum twee meter aanbevolen.

Figuur 20 Geluidsscherm op basis van rotswol met aanplanting – begroeiing mogelijk



€200/m² excl. btw en begroeiing (geplaatst)

Figuur 21 Geluidsscherm op basis van bamboe – geen begroeiing mogelijk



€215/m² excl. btw en begroeiing (geplaatst)

Figuur 22 Geluidsscherm op basis van kokos – begroeiing mogelijk



€200/m² excl. btw en begroeiing (geplaatst)

Figuur 23 Plaatsing geluidsschermen (in het rood aangeduid)



4.5 LANGE TERMIJN

De finale doelstelling is het opmaken van een RUP dat het huidige RUP vervangt en uitbreidt. In het nieuwe RUP zal de hoofdbestemming beperkt worden tot het bestaande gebouwvolume in plaats van de eerder vastgelegde norm van 1.650 m². Hiernaast wordt de uitbating van de verblijfsaccommodatie verhoogd naar in totaal een maximum van dertien overnachtingskamers i.p.v. 10. De stedenbouwkundige voorschriften worden gespecificeerd zodat het mogelijk wordt om ter hoogte van de inkomzone een kwalitatieve parkeerzone te voorzien. Tot slot wordt de agrarische restgrond herbestemd naar een landschappelijk ingepaste parking. Dit zijn tevens ook de kortetermijnbehoeften die de uitbating van het thermencomplex nodig heeft om kwalitatief te verbeteren, met geringe impact op de omgeving.

Het RUP streeft een hoogwaardige omgevingsaanleg na die via stedenbouwkundige voorschriften juridisch wordt verankerd. Zo zal de gehele parking groen worden aangelegd en wordt de buitengevel grondig opgeknapt.

Bij het afleveren van een positief planologisch attest is de gemeente Londerzeel ertoe verplicht om binnen het jaar na de afgifte van het planologisch attest een voorontwerp van het ruimtelijke uitvoeringsplan op te maken. Aangezien het thermencomplex onderworpen is aan de vergunningplicht van een ingedeelde inrichting of activiteit komt het thermencomplex in aanmerking voor de opmaak van een planologisch attest (VCRO art. 4.4.24, 4.4.26).



Figuur 24 Gewenste planologische toestand

5 CONTEXT

5.1 PLANOLOGISCHE CONTEXT

5.1.1 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN VLAANDEREN

Op 23 september 1997 werd het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) definitief vastgelegd en werden de bindende bepalingen bekrachtigd als kader voor de ruimtelijke ontwikkeling in Vlaanderen tot 2007. Het RSV werd gewijzigd bij Besluit van de Vlaamse Regering d.d. 12/12/2003; de gewijzigde bindende bepalingen werden bekrachtigd bij decreet 19/03/2004. De tweede herziening van het RSV werd op 17 december 2011 definitief vastgesteld. De bindende bepalingen werden op 16 januari 2011 bekrachtigd door het Vlaams Parlement.

Volgens het RSV ligt het plangebied binnen het specifiek economisch knooppunt Londerzeel. Het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen (RSV) duidt Londerzeel aan als economisch knooppunt.

5.1.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LONDERZEEL

Londerzeel ziet zichzelf enerzijds als een scharniergemeente in Noord-Brabant. Daarvoor baseert ze zich onder meer op de ligging langs de A12, de goede uitrusting van Londerzeel centrum en de aanwezige recreatieve mogelijkheden. Ze wil dan ook deze sterke punten verder uitbouwen.

Tegelijkertijd kiest de gemeente voor de versterking van haar open ruimte en dus voor een landelijk Londerzeel. Dit blijkt bijvoorbeeld uit de aandacht die in het structuurplan besteed wordt aan de overstromingsproblematiek en het evenwicht tussen landbouw en natuur in de omgeving van de Molenbeken. Tijdens het planningsproces heeft ze vooral ingezet op een aantal sleutelkwesaties. Dat zijn die kwesaties die voor Londerzeel een knelpunt vormden voor de verdere uitbouw van een samenhangend ruimtelijk beleid. Zo gaat het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan dieper in op de omgeving van de A12, het centrum van Londerzeel en de overstromingsproblematiek van de Molenbeken. Aan de hand van deze aanpak is men erin geslaagd een globaal kader te creëren op basis waarvan de gemeente een ruimtelijk beleid kan voeren.

In het structuurplan staan geen gedetailleerde of concrete uitspraken omtrent het voorliggende plangebied.

5.2 JURIDISCHE CONTEXT

Om de potenties en de knelpunten van het plangebied bloot te leggen wordt er gezocht naar de genius loci van de site. De bestaande ruimtelijke structuren worden hierbij in kaart gebracht en vervolgens geanalyseerd. De bekomen data strekken ertoe de informatie vereist om elementen zoals de opbouw van het gebied, de aanwezige positieve en mogelijke pijnpunten op een pragmatische wijze te kaderen.

5.2.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLANNEN

Figuur 25 grafisch plan RUP 'Thermenproject Londerzeel'



Het plangebied ligt binnen de contour van het gemeentelijk RUP Thermenproject dat op 20 november 2008 definitief werd goedgekeurd. Het RUP heft de voorschriften van het gewestplan op.

Het RUP verdeelt het plangebied in volgende zones:

- zone voor uitbating en gebruik recreatief thermencomplex (art. 3)
- groene bufferzone inclusief circuleren en parkeren (art. 4)
- parkzone met zachte recreatieve mogelijkheden (art. 5)

Binnen de zone voor uitbating en gebruik van het recreatief thermencomplex (art. 3) kunnen alle functies en activiteiten worden ondergebracht die standaard zijn voor de uitbating van een recreatief thermencomplex. De hoofdbestemming mag maximaal 1.650 m² netto vloeroppervlakte in beslag nemen. De uitbating van de verblijfsaccommodatie heeft in totaal een maximum van tien overnachtingskamers.

De groene bufferzone met mogelijkheden voor circulatie en parkeren (art. 4) laat de aanleg en inrichting toe van groene bufferende aanplantingen naar de omliggende bebouwing en de aanleg van parkeerstroken en circulatiewegen voor de interne ontsluiting en verkeersafwikkeling in het gebied. De zone wordt onderverdeeld in twee deelgebieden: een deelgebied voor circulatie en parkeren van bezoekers aan de thermen (zone A) en een zone die slechts toegankelijk is voor voertuigen van personeel, hulpdiensten en het laden en lossen van voertuigen (zone B). Alleen het noodzakelijke gedeelte voor de interne circulatie, de toegang tot een gebouw, bijgebouw, de inrichting van de parking en de ruimte nodig voor het parkeren van auto's mag verhard worden. Bij de oprichting of verbouwing van het thermencomplex dienen tegelijkertijd parkeerplaatsen voor auto's te worden aangelegd met een minimale stallingscapaciteit van 2 parkeerplaatsen per 100 m² netto bebouwde oppervlakte. Ook dienen minstens 10 fietsenstalplaatsen te worden voorzien in de directe omgeving van de hoofdingang. De aanleg van de in te groenen flanken naar de bestaande woningen toe gebeurt over de

volledige lengte van de perceelsgrens door middel van een groenscherm van minimaal 5 m breed dat voor minstens 75% bestaat uit streekeigen planten.

De parkzone met zachte recreatieve mogelijkheden (art. 5) heeft als hoofdbestemming de aanleg en/ of instandhouding van grasvelden, groenaanplantingen, parkachtige elementen en zachte vormen van dagrecreatie die verband houden met de hoofdbestemming. Dit gebied mag enkel recreatieve accommodatie bevatten die de schoonheidswaarde en het groene karakter van het park niet belemmert. Het park vervult in hoofdzaak een zachte recreatieve functie. Elke vorm van verblijfsaccommodatie is verboden in deze parkzone. De aanleg van een openluchtwembad is binnen deze zone niet toegelaten.

5.2.2 BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

Het plangebied ligt niet binnen de contouren van een bijzonder plan van aanleg.

5.2.3 GEWESTPLAN LONDERZEEL (K.B. 28/12/1972)

Figuur 26 uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van de overloeioparking (bron. Geopunt)



Het plangebied ligt overwegend binnen de contouren van het RUP Thermenproject dat de voorschriften van het gewestplan opheft. De geplande overloeioparking maakt geen deel uit van de contouren van het RUP Thermenproject. Deze overloeioparking ligt in de zone die in het gewestplan staat aangeduid als agrarisch gebied.

De agrarische gebieden zijn bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Behoudens bijzondere bepalingen mogen de agrarische gebieden enkel bevatten de voor het bedrijf noodzakelijke gebouwen, de woning van de exploitanten, benevens verblijfgelegenheid voor zover deze een integrerend deel van een leefbaar bedrijf uitmaakt, en eveneens para-agrarische bedrijven. Gebouwen bestemd voor niet aan de grond gebonden agrarische bedrijven met industrieel karakter of voor intensieve veeteelt, mogen slechts opgericht worden op ten minste 300 m van een woongebied of op ten minste 100 m van een woonuitbreidingsgebied, tenzij het een woongebied met landelijk karakter betreft. De afstand van 300 en 100 m geldt evenwel niet in geval van uitbreiding van bestaande bedrijven. De overschakeling naar bosgebied is toegestaan overeenkomstig de bepalingen van artikel 35 van het Veldwetboek, betreffende de afbakening van de landbouw- en bosgebieden (KB 28 december 1972, artikel 11).

De geplande overloeioparking (incl. inritzone en randbegroeiing) is voor 0,3 ha gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

5.2.4 ATLAS DER BUURTWEGEN

Dwars door het plangebied loopt een historische voetweg (nr. 43). Deze voetweg is vandaag nog steeds grotendeels aanwezig en zichtbaar, maar sluit niet langer aan op Stuikberg via het plangebied. De onverharde landweg loopt nu ten zuiden van de extra parking en sluit aan op voetweg nr. 45. De historische voetweg werd door de gemeente Londerzeel verlegd (rode lijn) in samenwerking met thermen Londerzeel.

In deze verleggingsprocedure is afgerond, volledig goedgekeurd en de aanleg van de voetweg is gerealiseerd door de gemeente in samenwerking met Thermes Londerzeel

Figuur 27 Atlas der buurtwegen voor het verleggen van voetweg nr. 43 (RUP Thermenproject Londerzeel, 2008)

Figuur 28 Atlas der buurtwegen na het verleggen van voetweg nr. 43 (RUP Thermenproject Londerzeel, 2008)



— voetweg nr. 43 voor verleggingsprocedure

— voetweg nr. 43 na verleggingsprocedure

5.2.5 ATLAS DER WATERWEGEN

Figuur 29 uittreksel Atlas der Waterlopen (bron. Geopunt)



Binnen de contour van het plangebied loopt een niet-geklasseerde waterloop. Deze beek sluit aan op een andere waterloop, Loopken, die ten noord-westen van het plangebied stroomt. De waterloop ligt deels ondergronds, maar is zichtbaar ter hoogte van het plangebied.

II BESCHRIJVING EN INSCHATTING VAN DE MILIEUEFFECTEN

1 SCREENINGSGERECHTIGHEID

In artikel 4.2.3, § 2. van het decreet houdende algemene bepalingen inzake milieubeleid, wordt het volgende gezegd over de plicht tot opmaak van een plan-MER:

“Voor een plan of programma, dat overeenkomstig artikel 4.2.1, eerste lid, onder het toepassingsgebied van dit hoofdstuk valt, en dat niet het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau, noch een kleine wijziging inhoudt, moet een plan-MER worden opgemaakt, wanneer:

1° het plan of programma betrekking heeft op landbouw, bosbouw, visserij, energie, industrie, vervoer, afvalstoffenbeheer, waterbeheer, telecommunicatie, toerisme, ruimtelijke ordening of grondgebruik, en het kader vormt voor de toekenning van een vergunning voor een project opgesomd in bijlagen I, II en III van het besluit van de Vlaamse regering van 10 december 2004 houdende vaststelling van categorieën van projecten onderworpen aan milieueffectrapportage.”

Het planologisch attest vormt het kader voor de toekenning van een omgevingsvergunning voor een project opgesomd in bijlage I, II of III van het project-m.e.r.-besluit van 10 december 2004.

“12. Toerisme en recreatie

c) “vakantiedorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijhorende voorzieningen (projecten die niet onder bijlage II vallen)

13. Wijziging of uitbreiding van projecten

Wijzigingen of uitbreiding van projecten van bijlage I, II, III waarvoor reeds een vergunning is afgegeven en die zijn of worden uitgevoerd (niet in bijlage I of II opgenomen wijzigingen of uitbreiding).”

Het planologisch attest handelt voor de kortetermijnbehoefte over het gebruik van een klein gebied (18.750 m²) op lokaal niveau en houdt een kleine wijziging in omdat binnen het huidige perceel een slechts een wijziging van de parking en buitengevel wordt voorzien. De inhoud van de aanvraag heeft een beperkte omvang waardoor het planologisch attest op lokaal niveau kan worden behandeld.

Voorliggende plan-MER-screening omschrijft de effecten van de kortetermijnplannen van het planologisch attest aangezien na goedkeuring van het planologisch attest meteen kan worden overgegaan tot een omgevingsvergunningsaanvraag. De effecten van de langetermijnplannen worden sowieso op een later tijdstip onderzocht wanneer de geïntegreerde planmilieueffectenbeoordelingsprocedure van het op te maken gemeentelijk RUP wordt opgestart.

2 TE ONDERZOEKEN EFFECTEN

Onder dit hoofdstuk wordt de gewenste uitbreiding van het thermencomplex getoetst aan verschillende deelaspecten die mogelijke milieueffecten kunnen ondervinden.

Volgende (m.e.r.-)disciplines komen hierbij aan bod:

- ruimtelijke ordening (1)
- mobiliteit (2)
- lucht en klimaat (3)
- geluid (4)
- licht (5)
- ruimtegebruik (6)
- bodem en waterhuishouding (7)
- fauna en biodiversiteit (8)
- landschap (9)
- cultureel erfgoed (10)
- archeologie (11)
- gezondheid en veiligheid van de mens (12)
- Seveso-bedrijven (13)
- grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten (14).

De bespreking van de verschillende disciplines in deze nota is telkens te lezen met de bijhorende kaart uit de kaartenbundel waarnaar wordt verwezen in het begin van elk hoofdstuk.

De kaarten zijn opgemaakt op het niveau van het projectgebied. Onderstaande beschrijving is beperkt tot het plangebied waarvoor op korte termijn een planologisch attest wordt ingediend.

1 RUIMTELIJKE ORDENING

1.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

1.1.1 PLANOLOGISCHE CONTEXT

Het project ondersteunt de gemeentelijke visie rond de versterking van de open ruimte. Het project wil maximaal rekening houden met de ruimtelijke draagkracht van de betrokken dorpsgemeenschap en wil streven naar een meerwaarde voor de omwonenden. Daarbij spelen twee aspecten een hoofdrol: integratie en inbedding in een groene rustige omgeving met aandacht voor mobiliteit.

1.1.2 FUNCTIONELE INPASBAARHEID

De aanvraag heeft betrekking op een recreatieve functie bij een reeds vergund saunacomplex en heeft als doel deze functie kwalitatief te versterken. De gewenste recreatieve functie is met andere woorden reeds in de bestaande situatie aanwezig en vergund. Dit maakt dat de aanvraag als functioneel inpasbaar kan worden beschouwd. De gewenste vernieuwingen aan de buitengevels van Thermen Londerzeel alsook het herinrichten en vergroenen van de bestaande parking gaan verder dan de visie van het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan. Huidig plan legt namelijk meer de nadruk op een groene inpasbaarheid in de landelijke omgeving rond het projectgebied.

Voorliggend planologisch attest streeft geen capaciteitsverhoging van het saunacomplex na. De focus ligt integraal op het verhogen van de kwalitatieve saunabeleving, het kwalitatief verbeteren van het uitzicht van de gebouwen, het kwalitatief herinrichten van de parkeerzones en het veiliger maken van het publiek domein. Het mobiliteitsprofiel (cf. infra) geeft aan dat op reguliere dagen nood is aan 70 parkeerplaatsen op eigen terrein. Na de voorgestelde herinrichting biedt de parkeerzone ter hoogte van de inrit plaats aan 45 parkeerplaatsen. De centrale parkeerzone biedt plaats aan 70 parkeerplaatsen. Zo worden, op eigen terrein en buiten het landbouwgebied, 115 parkeerplaatsen voorzien. Dit aantal volstaat op enkele piekdagen na. Om deze reden is er nood aan bijkomende parkeercapaciteit, ook in functie van het personeel

Het planologisch attest stelt voor om een overvloeparking te voorzien die op piekdagen kan worden opengesteld. De geplande overvloeparking (incl. inritzone en randbegroeiing) is voor 0,3 ha gelegen in een zone die volgens het gewestplan bestemd is als agrarisch gebied, meer specifiek betreft het planologisch herbevestigd agrarisch gebied dat weliswaar in de praktijk geen landbouwgebruik kent. Omzendbrief RO/2010/01 geeft de noodzaak aan voor een onderbouwde verantwoording bij een herbestemming op gemeentelijk en provinciaal niveau. Elementen die in deze verantwoording minstens aan bod moeten komen zijn onderzoek naar alternatieve locaties, onderzoek naar de impact en onderzoek naar flankerende maatregelen.

ONDERZOEK NAAR ALTERNATIEVE LOCATIES

Het saunacomplex zit 'opgesloten' tussen het volgebouwde bebouwde weefsel, wegeninfrastructuur en landbouwpercelen. Het eigen terrein is volledig ingenomen door het sauna- en wellnesscomplex, de ligweide en outdoor faciliteiten, de afval en logistieke ruimte, de parking (centrale parkeerzone en parkeerzone aan de inkom). Aangezien op eigen terrein geen ruimte meer is voor additionele parkeerplaatsen moet worden gezocht naar een geschikte locatie.

Hiervoor zijn volgende mogelijkheden:

- parkeren op de aanliggende straten (alternatief 1)
- omvormen tot parkeerterrein van een elders in de omgeving gelegen perceel landbouwgrond (alternatief 2)
- in gebruik nemen van een bestaand terrein dat grenst aan de saunasite, geen landbouwgebruik heeft en vandaag al overwegend wordt gebruikt als parkeerzone (alternatief 3, voorwerp voorliggend planologisch attest)

Het parkeren op de aanliggende straten verschuift op piekdagen de parkeerdruk naar het openbaar domein (alternatief 1). Dit geeft aanleiding tot onveilige verkeerssituaties. Stuikberg heeft een klassiek profiel met 2x1 rijstrook. Ter hoogte van het saunacomplex zijn op het openbaar domein geen parkeerplaatsen aanwezig. Het verplaatsen van de parkeerdruk naar het openbaar domein langsheen de weg Stuikberg verhoogt het aantal potentiële conflictsituaties tussen zwakke weggebruikers en gemotoriseerd verkeer. Stuikberg heeft langs weerszijden een gescheiden fietspad. Het parkeren van personenwagens langsheen dit fietspad vergroot het risico op ongevallen met fietsers door openzwaaiende autoportieren. Alternatief 1 is vanuit verkeersveiligheidsstandpunt allerminst wenselijk.

Figuur 30 Stuikberg ter hoogte van het saunacomplex



Het omvormen van een landbouwperceel met actief landbouwgebruik (alternatief 2) verkleint het bestaande in gebruik zijnde landbouwareaal en brengt economische schade toe aan de landbouwsector. Alternatief 2 is vanuit landbouwperspectief allerminst wenselijk.

Figuur 31 bestaand landbouwperceel ter hoogte van Zavelstraat



Een derde alternatief bestaat uit het kwalitatief herinrichten van een bestaand terrein dat grenst aan de saunasite, geen landbouwgebruik heeft en vandaag al overwegend wordt gebruikt als parkeerzone (alternatief 3, voorwerp voorliggend planologisch attest). De bestaande parkeerzone en het braakliggend terrein worden heringericht als groene ruimte met waterdoorlatende materialen. De afwatering gebeurt op eigen terrein waardoor de hinder op de nabijgelegen landbouwpercelen wordt verkleind.

Figuur 32 bestaand gebruik van de potentiële parkeerzone



Het kwalitatief herinrichten van een bestaand terrein dat grenst aan de saunasite, geen landbouwgebruik kent en vandaag al overwegend wordt gebruikt als parkeerzone is vanuit mobiliteitsstandpunt veiliger dan alternatief 1. De schade aan de landbouwsector is beduidend kleiner dan bij alternatief 2. Door de afwatering op eigen terrein te voorzien is het effect op de nabijgelegen landbouwpercelen in vergelijking met de bestaande situatie zelfs positief. Het voorstel dat in voorliggend planologisch attest naar voor wordt geschoven is wenselijker dan de alternatieven.

ONDERZOEK NAAR DE IMPACT OP DE RUIMTELIJK-FUNCTIONELE SAMENHANG VAN DE AGRARISCHE STRUCTUUR

De geplande overvloeioparking is gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied. Vandaag is op het perceel geen landbouwfunctie meer aanwezig. In de huidige context wordt het perceel gebruikt als parkeerzone en is het perceel deels verhard. Uit de historische luchtfoto's van Geopunt blijkt dat het desbetreffende perceel sinds 2000-2003 als parking wordt gebruikt en sinds 2005-2007 verhard is. Het perceel heeft hierdoor minimaal zeventien jaar geen landbouwfunctie meer gekend.

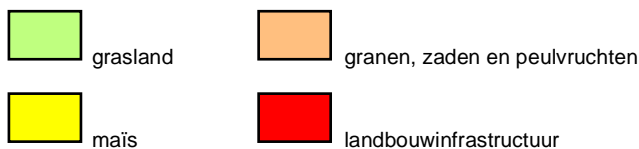
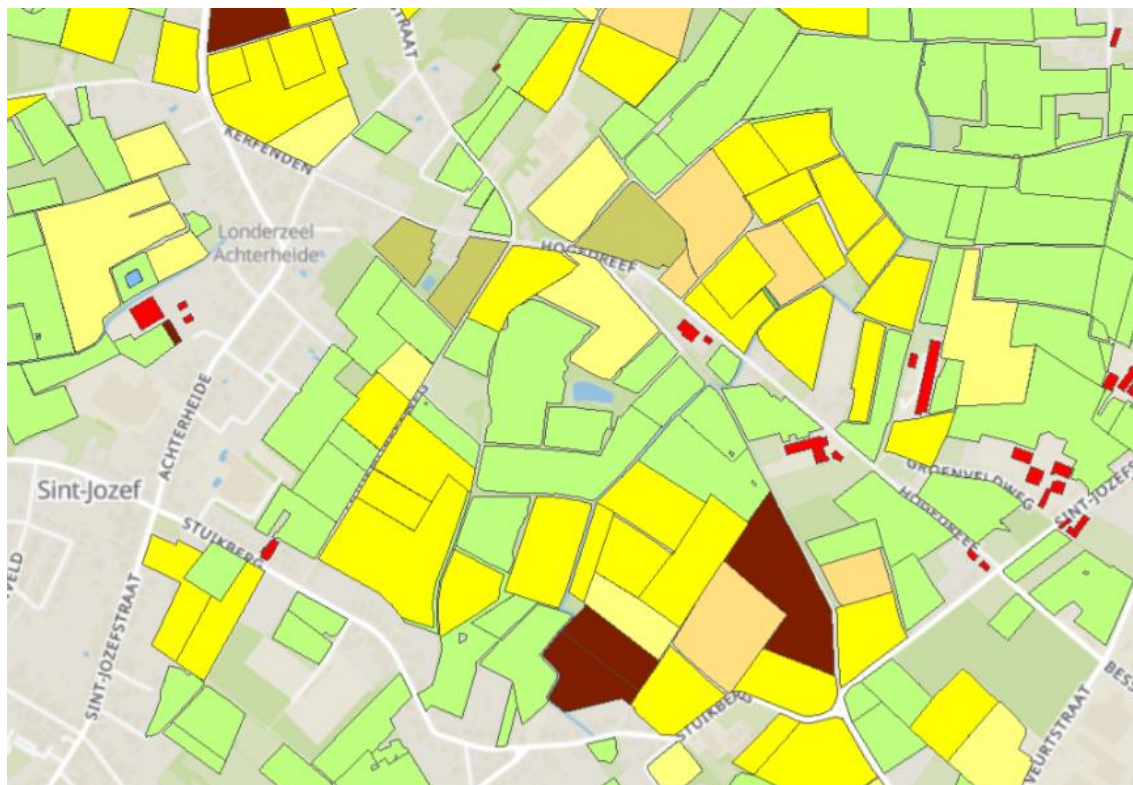
Figuur 33 luchtfoto 2000-2003 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)

Figuur 34 luchtfoto 2005-2007 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)



De kaart van de landbouwgebruikspercelen geeft aan dat het perceel niet gebruikt wordt voor landbouwdoeleinden. De omliggende percelen (gemeten in een straal van 100 m) zijn grasland waar geen gewassen worden geteeld. In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de bedrijfszetel van pluimveebedrijf Taelemans – Van Delm (Stuikberg 24). Vermits in de omgeving van Stuikberg 24 nog verschillende graslanden gelegen zijn, wordt een eventuele uitbreiding van Taelemans – Van Delm niet in gedrang gebracht door het restperceel te herbestemmen. Binnen een afstand van 500 m, en aan dezelfde zijde van gewestweg Achterheide, bevinden zich geen andere landbouwinfrastructuur.

Figuur 35 landbouwgebruikspercelen 2021 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 8 juni 2023)



De geplande overloeioparking (incl. inritzone en randbegroeiing) bevindt zich voor 0,3 ha in herbevestigd agrarisch gebied. Deze zone maakt vandaag deel uit van een ruimer agrarisch gebied met een totale oppervlakte van 59,68 ha. Dit ruimer agrarisch gebied wordt ingesloten door Achterheide, Hogedreef, Sint-Jozefstraat en Stuijkerberg. De overloeioparking maakt slechts 0,5% uit van het ruim agrarisch gebied. Door het herbestemmen van het perceel wordt een bestaande zonevreemde toestand zone-eigen gemaakt. Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel, en gezien het langdurige niet-gebruik als agrarisch gebied, kan bezwaarlijk worden gesteld dat een kwaliteitsvolle inrichting van het perceel als overloeioparking de verwezenlijking van de algemene agrarische bestemming in het gedrang zou brengen. Daarboven betreft het geenszins het aansnijden van een agrarisch gebied in landbouwgebruik. Vermits in de omgeving van de overloeioparking nog verschillende graslanden gelegen zijn, hypothekeert een herbestemming in geen geval de uitbreiding van bestaande landbouwbedrijven.

ONDERZOEK NAAR DE MOGELIJKE FLANKERENDE MAATREGELEN VOOR LANDBOUW

Door de kwalitatieve heraanleg van een bestaand parkeerterrein en braakliggende zone als overloeioparking krijgt de beek meer ruimte. De overloeioparking wordt heraangelegd met waterdoorlatende verharding en watert af op eigen terrein. De geplande wijzigingen hebben een positieve invloed op de waterproblematiek van de nabijgelegen landbouwpercelen.

CONCLUSIE

Het is aanvaardbaar om een klein deel van het herbevestigd agrarisch gebied te herbestemmen naar een overvloeiparking.

- Het verlies aan theoretische landbouwoppervlakte is gering. (0,3 ha binnen een landbouwgebied van 59,68 ha)
- Er is geen verlies aan effectief in gebruik zijnde landbouwoppervlakte.
- De locatie voor deze occasioneel te gebruiken overvloeiparking is vanuit mobiliteitsstandpunt en vanuit landbouwstandpunt te verkiezen boven haar alternatieven.
- De flankerende maatregelen maken dat het te verwachten effect op de waterproblematiek van de nabijgelegen landbouwpercelen positief is.

1.1.3 SCHAAL

De bedoeling is om in Londerzeel een 'kwalitatief' thermenproject te realiseren. Men mikt op eenzelfde aantal bezoekers als in gelijkaardige projecten in Rijmenam en Dilbeek maar wil vooral door de ligging in een groen kader meer kwaliteit en rust aanbieden. Thermen Londerzeel wenst vooral profiteren van het aanwezige groene kader en de bezoekers ook ten volle laten genieten van de rust en ruimte die de site nu reeds biedt.

De gebouwen van Thermes Londerzeel vallen grotendeels binnen de daarbij horende bestemming voor uitbating en gebruik van een recreatief thermencomplex. Omdat de eigenaar de nadruk wenst te leggen op een kwalitatieve ervaring voor elke bezoeker en geen capaciteitsverhoging nastreeft is het cruciaal om de huidige oppervlakte en volume van de gebouwen te behouden. De schaal van het thermencomplex in de gewenste situatie op korte termijn komt hierdoor overeen met de schaal in de bestaande toestand.

1.2 BEOORDELING

Om een goed beeld te krijgen van de effecten van het project op de ruimtelijke ordening werd nagegaan hoe het project zich verhoudt tot de planologische context, de aanwezige functies, de actuele schaal. Hieruit blijkt dat de korte termijnplannen geen negatieve impact hebben op deze deelaspecten. De gewenste recreatieve functie van het hoofdgebouw werd reeds vergund en is in de bestaande situatie aanwezig. Door aan het achterliggende perceel een recreatieve invulling te geven wordt de verwezenlijking van de algemene agrarische bestemming niet in het gedrang gebracht. In lijn met omzendbrief RO/2010/01 is, in voorliggende plan-MER screening, de herbestemming van een herbevestigd agrarisch gebied onderbouwd. De gewenste schaal is een verderzetting van de bestaande situatie.

Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen negatieve impact op de ruimtelijke ordening (1).

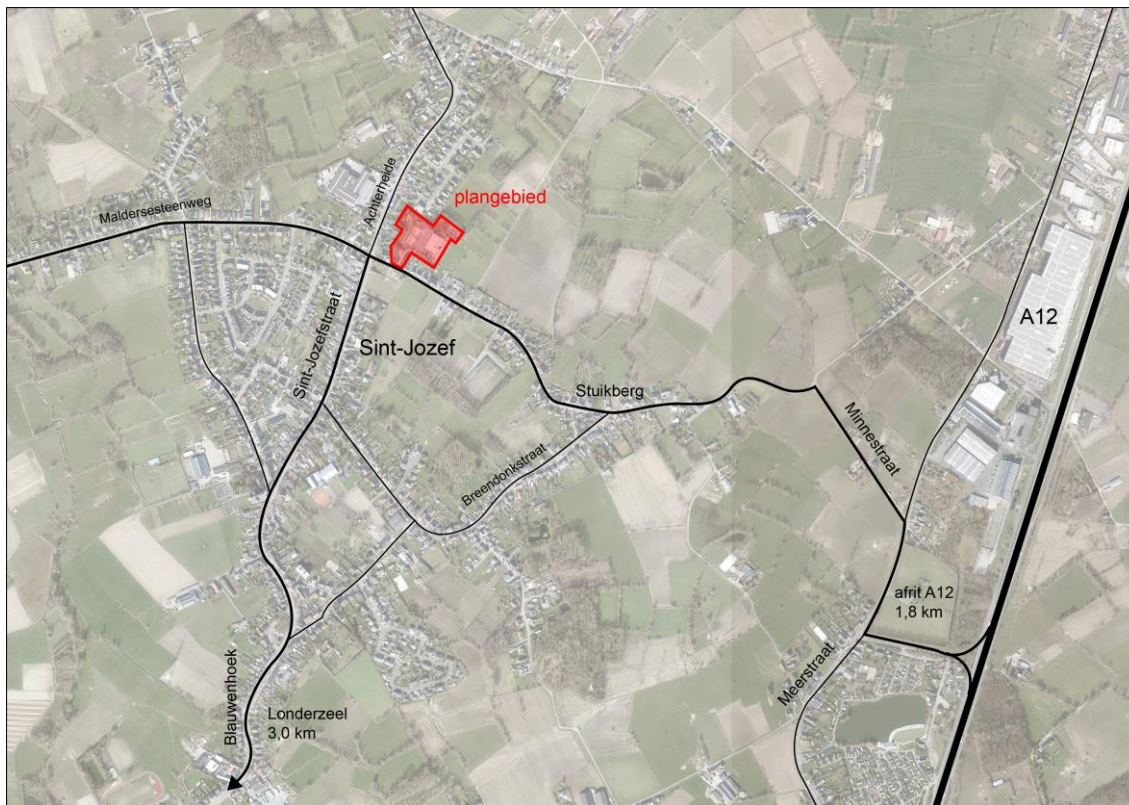
2 MOBILITEIT

2.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

2.1.1 BEREIKBAARHEID VAN DE SITE

Het projectgebied is bereikbaar via Stuikberg. Deze gemeenteweg takt, via Minnestraat, aan op A12. Hierdoor is een vlotte aansluiting van het thermencomplex op het hoger wegennet (A12) gegarandeerd zonder de bestaande dorpsstructuren of woonwijken te belasten.

Figuur 36 situering mesoschaal op luchtfoto 2022



Achter het thermencomplex loopt voetweg 43 (cf. Atlas der Buurtwegen). De ingang van het thermencomplex bevindt zich langsheen Stuikberg en interfereert om geen enkele wijze met het traject van deze voetweg. Wel bevindt de buurtweg zich langsheen de overgang van de hoofdparkerzone naar de overvloeiparking.

Figuur 37 Atlas der buurtwegen na het verleggen van voetweg nr. 43 (RUP Thermenproject Londerzeel, 2008)

Figuur 38 bestaande toestand, parking op het restperceel



- voetweg nr. 43 voor verleggingsprocedure
- voetweg nr. 43 na verleggingsprocedure met aanduiding van de opnameplaats van de foto

De overvloeiparking wordt slechts opengesteld wanneer hier nood aan zou zijn. Op de niet-piekdagen zal de overvloeiparking bewust niet worden opengesteld en maakt het deel uit van het omliggende landschap. Gezien het beperkte aantal piekdagen wordt geen aanzienlijke hinder verwacht op deze buurtweg.

Het thermenproject weert door de aard van haar activiteiten alle vrachtverkeer doorheen de kern van Sint-Jozef, hetgeen als een doelstelling wordt aangehaald in het structuurplan. De capaciteit van het sauna- en wellnesscomplex blijft ongewijzigd. Dit maakt dat er geen bijkomende verkeersbewegingen worden verwacht. Door de inplanting van het project is een vrij directe aansluiting op het hoofdwegennet (A12) mogelijk en vormt het project geen toenemende belasting van doorgaand verkeer noch doorheen de kern van Sint-Jozef noch doorheen het centrum van Londerzeel.

Het complex is gelegen nabij de A12 en een sluiproute (Stuikberg) tussen Willebroek en Londerzeel. Aangezien het grootste deel van de bezoekers het thermencomplex op vrijdagavond, zaterdag en zondag (cf. infra) zal bezoeken wordt geen hinder verwacht tijdens de spitsmomenten.

2.1.2 MOBILITEITSPROFIEL

Thermen Londerzeel trekt gemiddeld 250 bezoekers per dag. Op piekdagen kan dit oplopen tot 400 bezoekers. De piekdagen beperken zich tot de periode tussen kerstmis en nieuwjaar (vijf dagen), de krokusvakantie (negen dagen), de herfstvakantie (negen dagen) en de verlofdagen Allerheiligen (1/11), Wapenstilstand (11/11) en Valentijn (14/2). Thermen Londerzeel is gesloten op de dag van kerstavond (24/12), kerstdag (25/12), oudejaarsdag (31/12) en nieuwjaarsdag (1/1).

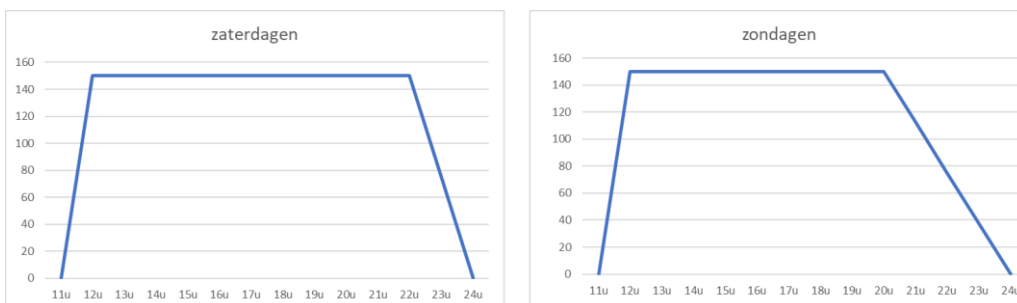
Thermen Londerzeel kent een verschillend mobiliteitsprofiel doorheen de week, op zaterdagen of op zondagen. Tijdens de week zijn er twee drukke momenten (ca. 150 bezoekers) namelijk rond 16u en rond 20u. Het bezoekersaantal stijgt vanaf de opening om 11u gestaag naar het eerste drukke moment rond 16u. Vervolgens bouwt het aantal af tot 18u. Dit is het uur waarop een eerste groep bezoekers huiswaarts keert. Een volgend drukke moment (ca. 150 bezoekers) bevindt zich rond 20u. Vervolgens daalt de bezoekers geleidelijk tot de sluiting om 24u.

Figuur 39 mobiliteitsprofiel op weekdays



Op zaterdag, en tijdens de vakantieperiodes, bevindt het zwaartepunt van het aantal bezoekers zich ononderbroken tussen 12u 's morgens en 22u 's avonds. Op zondag, en tijdens afzonderlijke feestdagen (bv. wapenstilstand), komen de meeste bezoekers aan rond 12u 's middags om vervolgens rond 20u huiswaarts te keren.

Figuur 40 mobiliteitsprofiel tijdens het weekend



Dagelijks vinden leveringen plaats tussen 8u en 10u 's morgens. Aangezien Thermen Londerzeel voor het publiek open is tussen 11u en 24u kunnen geen conflictsituaties plaatsvinden tussen vrachtverkeer en personenwagens.

2.1.3 LOGISTIEKE VERKEERSBEWEGINGEN

Dagelijks vinden leveringen plaats tussen 8u en 10u 's morgens. De aanleveringen zijn, in verhouding tot de vorige uitbating als KMO-bedrijf, verwaarloosbaar:

- 1x/week de drankenleverancier met lichte vrachtwagen
- 3x/week de beenhouwer met bestelwagen
- 4x/week de visleverancier (verse vis) met bestelwagen
- 2x/week de groenteboer met bestelwagen
- 1x/week zuivelproducten met bestelwagen
- 2x/week wasserij met bestelwagen

Aangezien Thermen Londerzeel voor het publiek open is tussen 11u en 24u kunnen geen conflictsituaties plaatsvinden tussen vrachtverkeer en personenwagens.

2.1.4 BEZETTINGSGRAAD VAN DE PARKEERPLAATSEN

De parkeerplaatsen worden gebruikt door bezoekers en door werknemers van de thermen. Het aantal personeelsleden wordt geraamd op vijftien personen per shift, aan twee shiften per dag. Op piekdagen stijgt dit naar twintig werknemers per shift. Een derde van de werknemers is afkomstig uit de gemeente Londerzeel en gebruikt de fiets voor woon-werkverplaatsingen. De overige tien werknemers (= twee derde van vijftien) gebruikt de auto om naar het thermencomplex te komen. Op reguliere dagen zijn tien autoparkeerplaatsen voor werknemers nodig.

Het aantal bezoekers wordt voor een volledige dag geschat op gemiddeld 250 personen. Tijdens de piekdagen op jaarbasis loopt het aantal bezoekers op tot 400 bezoekers voor de volledige dag. Het aantal bezoekers verspreidt zich afhankelijk van de tijdstippen op week- en jaarbasis als volgt:

- drukke momenten op weekbasis:
 - maandag tot vrijdag, 16u en 20u
 - zaterdag, doorlopend van 11u tot 22u
 - zondag, doorlopend van 11u tot 21u
- piekdagen op jaarbasis:
 - piekdagen: 26 - 30 december, krokusvakantie, herfstvakantie, Allerheiligen (1/11), Wapenstilstand (11/11), Valentijnsdag (14/2)
- rustige periode: juni tot september
- jaarlijkse sluiting: 24, 25 en 31 december, 1 januari.

Thermen Londerzeel trekt gemiddeld 250 bezoekers per dag. Op de meest drukke momenten zijn tot 150 bezoekers gelijktijdig aanwezig (60% van 250). De meeste bezoekers komen in groepen van twee tot drie personen. Gemiddeld zijn dit tweeënhalve bezoekers per auto. Op reguliere dagen zijn zo tot 60 bezoekersparkeerplaatsen nodig.

In totaal is nood aan minimaal 70 parkeerplaatsen om op reguliere dagen de parkeerbehoefte van bezoekers (60 parkeerplaatsen) en de parkeerbehoefte van personeelsleden (10 parkeerplaatsen) te ondervangen.

De huidige parkeercapaciteit op eigen terrein bedraagt 115 parkeerplaatsen en volstaat voor de reguliere dagen. Van deze 115 parkeerplaatsen bevinden er zich 87 parkeerplaatsen in de daartoe voorziene zone. Op de site zijn 80 parkeerplaatsen vergund. Het huidige aanbod, waarbij gebruik wordt gemaakt van 35 niet-vergunde parkeerplaatsen, voldoet op enkele piekdagen na. Tijdens deze piekdagen zal de overvloeioparking worden ingezet om de totale parkeerbehoefte in te vullen.

De aanvraag heeft betrekking op een rationele herinrichting van de zone voor parkeren waardoor plaats vrijkomt voor het parkeren van 161 personenwagens. Door deze rationelere inrichting zal het parkeren op een meer logische wijze worden opgevangen op eigen terrein. Hierdoor zal het publiek domein verder worden ontlast van geparkeerde wagens. Bijkomend wordt nabij de ingang voorzien in een aanbod parkeerplaatsen voor personen met een handicap en in voldoende fietsparkeerplaatsen. Door laadpalen voor elektrische auto's te plaatsen wenst Sauna Londerzeel saunabezoekers te ondersteunen die kiezen voor emissiearme mobiliteit.

2.2 BEOORDELING

De cijfers die voor de evaluatie van de mobiliteit gebruikt worden zijn gebaseerd op effectieve resultaten van vergelijkbare sauna uitbatingen die door dezelfde eigenaar uitgebaat worden. Het planologisch attest beoogt een herinrichting en vergroening van de bestaande parking. Bijkomende parkeerplaatsen vangen piekdagen beter op en ontlasten zo maximaal het publiek domein. De bezoekerscapaciteit blijft onveranderd. Het grootste deel van de bezoekers zal het thermencomplex bezoeken op vrijdagavond, zaterdag en zondag (cf. supra). Hierdoor wordt geen hinder verwacht tijdens de spitsmomenten. Nabij de ingang worden de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien. Laadpalen voor elektrische wagens ondersteunen bezoekers die kiezen voor emissiearme mobiliteit. De overvloeparking wordt slechts op piekdagen opengesteld. Gezien het beperkt aantal piekdagen wordt geen aanzienlijke hinder verwacht voor buurtweg nr. 43.

Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen aanzienlijk effect hebben op de mobiliteit (2).

3 LUCHT EN KLIMAAT

3.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

De bestaande parking wordt rationeler ingericht alsook vergroend. Op de plaatsen waar geen parkeerplaatsen of circulatie aanwezig zijn, worden grassen, struiken, kleine bomen en andere groene gewassen aangeplant. De extra parking voor gebruik tijdens piekdagen krijgt een volledig groene invulling. De parkeerplaatsen worden in grasdallen of gefundeerd gazon aangelegd voor een maximale groene invulling. De circulatie tussen deze parkeerplaatsen bestaat uit een karrenspoor. Deze ingrepen hebben een positief impact op de klimaatuitdagingen die vandaag gelden. Het projectgebied voorziet een veel grotere oppervlakte voor opvang en infiltratie van hemelwater ten opzichte van de bestaande toestand.

De eigenaar wenst te investeren in laadpalen voor elektrische auto's. Door laadpalen te plaatsen zal Thermen Londerzeel saunabezoekers ondersteunen die kiezen voor emissiearme mobiliteit.

3.1.1 LUCHTKWALITEIT

Figuur 40 en 41 tonen de berekende luchtkwaliteit (jaargemiddelde 2019) voor Thermen Londerzeel en ruimere omgeving weer, op basis van de vaste meetstations van de Vlaamse Milieumaatschappij. (VMM) voor respectievelijk fijn stof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂). Voor NO₂ komen enkel in de omgeving van de Achterheid en Koeisteert hogere waarden van de jaargemiddelde grenswaarde voor.



Figuur 41 jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide NO₂

Voor fijn stof ($PM_{2,5}$) blijkt dat de jaargemiddelde concentratie binnen de Thermen Londerzeel onder EU-grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ vallen, maar boven de WGO-advieswaarde van $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.



Figuur 42 jaargemiddelde concentratie van fijn stof $PM_{2,5}$

3.2 BEOORDELING

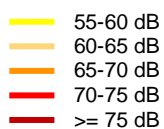
Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen aanzienlijke effecten op de discipline lucht en klimaat (3).

4 GELUID

4.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

De autosnelweg A12 vormt de voornaamste geluid belastende factor in de nabije omgeving van het projectgebied. Deze autosnelweg is echter niet hoorbaar vanuit het sauna- en wellnesscomplex. Ten westen van het projectgebied loopt de weg Achterheide - Sint-Jozefstraat. Deze weg vormt een sluiproute tussen Willebroek en Londerzeel waardoor ook deze infrastructuur geluidsbelasting produceert. De geplande werken in Thermen Londerzeel hebben geen impact op deze bestaande geluidsbelasting van beide infrastructuren.

Figuur 43 geluidsbelasting wegverkeer Lden 2016 (bron: geopunt.be)



Het planologisch attest bevestigt grotendeels de bestaande toestand. De bezoekers van Thermen Londerzeel zoeken actief rust en ontspanning op. Een rustige omgeving vormt dan ook een prioriteit bij het uitbaten van een sauna- en wellnesscomplex. De faciliteiten en voorzieningen in de buitenruimte zijn afgeschermd van de nabije omgeving. Het huisreglement omtrent het gebruik van het gebouw en de gemeenschappelijke buitenruimten onderlijnt het belang van rust en respect voor alle bezoekers.

4.2 BEOORDELING

Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen aanzienlijke effecten op de discipline geluid (4).

5 LICHT

5.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Op korte termijn is geen significante bijkomende verlichting noodzakelijk. Enkel worden eventueel verlichtingspalen voorzien ter hoogte van de overvloeiparking. Deze verlichting zal slechts op piekdagen worden ingeschakeld en dit op de momenten dat de overvloeiparking wordt gebruikt. Na de openingsuren van het sauna- en wellnesscomplex wordt de functionele verlichting uitgeschakeld. De geplande ontwikkelingen omtrent het herinrichten en vergroenen van de parking hebben geen negatieve gevolgen inzake verlichting.

5.2 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt geen significante negatieve impact op de discipline licht (5).

6 RUIMTEGEBRUIK

6.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Binnen de bestaande contour van de gebouwen worden op korte termijn dertien gastenkamers voorzien. De inplanting van de gebouwen blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande gebouwen. De herinrichting van de parking beoogt een meer structurerende configuratie. Het ruimtegebruik van de parking neemt bijgevolg af, waardoor meer ruimte ontstaat voor groen. Het achterliggende perceel waarop de overvloeparking wordt voorzien is vandaag al in gebruik als parkeerzone. Luchtfoto's tonen aan dat dit perceel al minstens zeventien jaar wordt gebruikt om voertuigen te parkeren. (Gepunt, 2020) De overvloeparking wordt gerationaliseerd en zal groen worden ingericht.

Het verhogen van het ruimtelijk rendement betekent dat meer wordt gedaan met het reeds ingenomen ruimtebeslag. Het creëren van een hoger ruimtelijk rendement gebeurt in deze situatie door meer parkeerplaatsen op eenzelfde oppervlakte te organiseren. Hierdoor komt meer ruimte vrij voor groen en beplanting. Tot slot wordt een interne kwaliteitsverhoging nagestreefd door meer ruimte te bieden aan de saunabezoekers en door het aantal overnachtingsmogelijkheden op te trekken naar dertien. Dit laat toe dat aan bezoekers een meer compleet saunabezoek wordt aangeboden.

6.2 BEOORDELING

De interne herinrichting van het saunacomplex en de herinrichting van de parking hebben een positieve impact (verhoogd ruimtelijk rendement) op het ruimtegebruik van de site. Het achterliggende perceel waarop de overvloeparking wordt voorzien is vandaag reeds in gebruik als parkeerzone.

Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn een positieve impact op de discipline ruimtegebruik (6).

7 BODEM EN WATERHUISHOUDING

7.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

7.1.1 WATERTOETS

OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar overstromingsgevoeligheid weer. Het plangebied grenst aan mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn de gebieden die alleen bij extreme weersomstandigheden of bij dijkbreuken overstromen. Het hoofdgebouw van het thermencomplex ligt noch in mogelijk overstromingsgevoelig gebied, noch in effectief overstromingsgevoelig gebied.

De overvloeiparking ligt volledig in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit zijn de gebieden die slechts bij extreme weeromstandigheden of bij dijkbreuken overstromen. In de bestaande situatie is op het achterliggende perceel reeds grindverharding aanwezig. In de geplande situatie op korte termijn zal de verharding van de overvloeiparking worden beperkt door het rationeel inplanten en het groen inrichten. Dankzij de groene inrichting zal water vlot kunnen afstromen naar op natuurlijke wijze infiltreerbare bodems. Volgens de, via geopunt beschikbare, kaartlaag 'recent overstromde gebieden' hebben er zich tussen 1988 en 2019 geen overstromingen voorgedaan.

Figuur 44 pluviële overstromingskaarten (huidig en toekomstig klimaat (bron: waterinfo)



GRONDWATERSTROMINGSGEVOELIGHEID

De kaart met de gebieden die gevoelig zijn voor grondwaterstroming ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden er minder of meer aandacht moet uitgaan naar de effecten van ingrepen op de grondwaterstroming. Met grondwaterstroming wordt vooral de laterale beweging van grondwater doorheen de ondergrond en de toestroming door kwel bedoeld. Voor de watertoets, die onder meer van belang is voor het evalueren van geplande bouwwerken, gaat de aandacht in de eerste plaats uit naar de ondiepe grondwaterstroming. Deze stroming kan worden beïnvloed of verstoord door ondergrondse constructies: tunnels, schachten, kelders, ondergrondse garages, damwanden, kwelschermen e.d. Voor dergelijke constructies zijn meestal ook uitgravingen nodig, en vaak gaat de aanleg of de instandhouding ervan ook gepaard met het onttrekken van grondwater door drainering, tijdelijke bemaling of permanente bemaling. Verstoring van de grondwaterstroming kan een belangrijk effect hebben op de omgeving. Zo zal het belang van de lokale grondwaterstroming zeer groot zijn op plaatsen waar natuurwaarden voorkomen die afhankelijk zijn van de stand of de toestroming van grondwater. Ook de kwaliteit van het grondwater kan nadelig beïnvloed worden of kan op zijn beurt een nadelig effect hebben voor de omgeving.

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar grondwaterstromingsgevoeligheid weer. Het plangebied en ruime omgeving bevinden zich in een gebied dat matig tot zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Het thermencomplex, de ligweide en de inkomzone bevinden zich overwegend in het deel van het gebied dat matig gevoelig is voor grondwaterstroming. Indien er in de matig gevoelige gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 5 meter en een horizontale lengte van meer dan 100 meter dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie. De geplande overvloeioparking bevindt zich in het gebied dat zeer gevoelig is voor grondwaterstroming. Indien er in de zeer gevoelige gebieden een ondergrondse constructie gebouwd wordt met een diepte van meer dan 3 meter of een horizontale lengte van meer dan 50 meter dient advies aangevraagd te worden bij de bevoegde adviesinstantie.

Het planologisch attest voorziet geen ondergrondse constructies met een diepte van meer dan 3 meter of met een horizontale lengte van meer dan 50 meter.

Figuur 45 watertoets grondwaterstromingsgevoeligheid (bron: geopunt.be)



INFILTRATIEGEVOELIGHEID

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar infiltratiegevoeligheid weer.

De kaart met de infiltratiegevoelige bodems ten behoeve van de watertoets werd opgemaakt om te kunnen nagaan in welke gebieden hemelwater relatief gemakkelijk kan infiltreren naar de ondergrond. Infiltratie van hemelwater naar het grondwater is belangrijk omdat daardoor de oppervlakkige afstroming en dus ook de kans op wateroverlast afneemt. Bovendien staat infiltratie in voor de aanvulling van de grondwatervoorraden en zodoende voor het tegengaan van verdroging van watervoerende lagen en van waterafhankelijke natuur. Het plangebied en de ruimere omgeving zijn overwegend infiltratiegevoelig. Enkel de overvloeiparking en een deel van de inkomzone bevinden zich in een niet-infiltratiegevoelig gebied.

Vandaag is het projectgebied in grote mate verhard. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verharding van de parking worden beperkt en dit door het vergroenen en rationeel inplanten van de hoofdparking.

Figuur 46 watertoets infiltratiegevoelige bodems (bron: geopunt.be)



EROSIEGEVOELIGHEID

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar erosiegevoeligheid weer.

Erosie is het afspoelen van bodemdeeltjes die rioleringen en waterlopen doen dichtslibben. Met de bodemdeeltjes spoelen ook zaai- en plantgoed, meststoffen en gewasbeschermingsmiddelen mee. Voor landbouwers betekent erosie niet alleen minder opbrengsten. Op langere termijn zorgt erosie voor een onomkeerbaar verlies aan bodemvruchtbaarheid.

Nagenoeg het hele plangebied is niet-erosiegevoelig. Enkel een beperkt aantal snippers in het noorden van het plangebied zijn erosiegevoelig. Het hoofdgebouw van het thermencomplex of de overvloeiparking zijn niet gelegen binnen erosiegevoelig gebied.

Figuur 47 watertoets erosiegevoelige bodems (bron: geopunt.be)

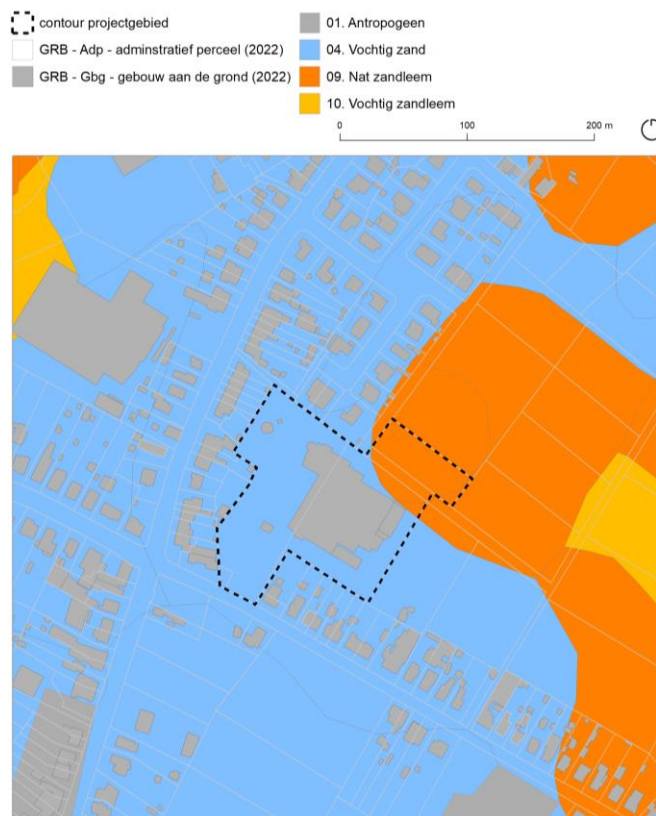


7.1.2 BODEM

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de bodemkaart weer.

De bodemkaart biedt verdere inzichten bij de watertoetskaarten. Het plangebied en zijn ruime omgeving zijn hierop overwegend aangeduid als een vochtige zandbodem. De geplande overloeioparking bevindt zich in een natte zandleembodem.

Figuur 48 bodemkaart (bron: geopunt.be)



7.1.3 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIE- EN BUFFERVORZIENINGEN

De gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater (BVR 5/07/2013) is van toepassing op:

- 1° het bouwen, herbouwen of uitbreiden van overdekte constructies waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter
- 2° het aanleggen, heraanleggen of uitbreiden van verhardingen waarbij de nieuwe oppervlakte groter is dan 40 vierkante meter
- 3° het aanleggen van een afwatering voor de constructies of de verhardingen vermeld in punt 1° of 2°, waarvan het hemelwater voorheen op natuurlijke wijze in de bodem infiltreerde
- 4° verkavelingsaanvragen als vermeld in artikel 4.2.15, §1 van de Vlaamse codex ruimtelijke ordening waarbij voorzien wordt in de aanleg van nieuwe wegenis.

Art. 9. §1 Bij nieuwbouw of herbouw van gebouwen groter dan 100 vierkante meter, andere dan eengezinswoningen, is de plaatsing van een of meer hemelwaterputten verplicht. Het volume van de hemelwaterput bedraagt minimaal 50 liter per vierkante meter horizontale dakoppervlakte, afgerond naar het hogere duizendtal, met een maximale inhoud van 10.000 liter, tenzij gemotiveerd aangetoond kan worden dat een groter nuttig hergebruik mogelijk is of zal zijn.

§2. De hemelwaterputten worden uitgerust met een operationele pompinstallatie en een of meerdere aftappunten die het gebruik van het opgevangen hemelwater mogelijk maken, tenzij de aftappunten gravitair gevoed kunnen worden.

De noodoverloop van de hemelwaterput wordt aangesloten op een infiltratievoorziening of een buffervoorziening als die aanwezig of verplicht is overeenkomstig dit besluit. Gebouwen die volledig voorzien zijn van een groendak hoeven geen hemelwaterput te plaatsen. Delen van gebouwen die voorzien zijn van een groendak, hoeven niet aangesloten te worden op de hemelwaterput en hoeven niet in rekening gebracht te worden bij de berekening van de minimale inhoud van de regenwaterput.

§3. De infiltratieoppervlakte van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 4 vierkante meter per 100 vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4. Het buffervolume van de infiltratievoorziening bedraagt minimaal 25 liter per vierkante meter afwaterende oppervlakte, bepaald op de wijze vermeld in paragraaf 4.

§4. De in rekening te brengen afwaterende oppervlakte voor de dimensionering van een infiltratievoorziening is de som van:

- de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden
- een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening
- de horizontale dakoppervlakten van de nieuw te bouwen of te herbouwen overdekte constructies
- een deel van of in voorkomend geval de volledige horizontale dakoppervlakte van de bestaande constructie waar tegenaan gebouwd wordt voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening.

7.2 BEOORDELING

Het projectgebied kent vandaag een beperkte waterproblematiek. De infiltratiegevoeligheid in relatie tot de toegestane verhardingen is een aandachtspunt. De verhardingstoestand van een gebied bepaalt namelijk de afstroming en infiltratie van hemelwater. Vandaag is het perceel in grote mate verhard. In vergelijking met de bestaande situatie zal de verharding van de parking worden beperkt en dit door het vergroenen en het rationeel inplanten van de hoofdparking.

Op piekdagen zal de overvloeiparking worden ingezet. Deze parkeerzone wordt groen ingericht. De overvloeiparking ligt volledig in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. Dit zijn de gebieden die slechts bij extreme weeromstandigheden of bij dijkbreuken overstromen. Volgens de beschikbare informatie heeft zich tussen 1988 en 2019 geen overstroming voorgedaan. In de bestaande situatie is op het achterliggende perceel reeds grindverharding aanwezig. In de geplande situatie op korte termijn zal de verharding van de overvloeiparking worden beperkt door het rationeel inplanten en het groen inrichten. Dankzij de groene inrichting zal water vlot kunnen afstromen naar op natuurlijke wijze infiltreerbare bodems. Om wateroverlast op de aanpalende landbouwpercelen te beperken wordt de overvloeiparking aangelegd zodat het overtollige water wordt afgevoerd naar de eigen percelen.

Dit plan doet geen afbreuk aan de verplichtingen voortvloeiend uit de gewestelijke verordening inzake hemelwaterputten, infiltratievoorzieningen, buffervoorzieningen en gescheiden lozing van afvalwater en hemelwater.

Het voorliggende planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline bodem en waterhuishouding (7).

8 FAUNA, FLORA EN BIODIVERSITEIT

8.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de natuurbeschermingszones (habitat- en vogelrichtlijngebied), de VEN-gebieden en de natuurbeschermingszones weer.

De habitat- en vogelrichtlijngebieden zijn Europese richtlijnen die speciale beschermingszones aanduiden voor de instandhouding van de natuurlijke habitatgebieden en de wilde fauna en flora. Beiden richtlijngebieden maken deel uit van het Europees ecologisch netwerk Natura 2000. Er komen geen VEN-gebieden, habitatgebieden of vogelrichtlijngebieden voor binnen of in de omgeving van het plangebied. Het dichtstbijzijnde erkende natuureservaat, gelegen op ca. 1,7 km ten westen van het plangebied, is het natuureservaat Marselaer dat beheerd wordt door Natuurpunt Beheer vzw.

Figuur 49 vogel- en habitatrictlijnengebieden, VEN-gebieden en natuureservaten (bron: geopunt.be)



Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de biologische waarderingskaart weer. Volgens de biologische waarderingskaart wordt het plangebied overwegend aangeduid als biologisch minder waardevol. Enkel de geplande overvloeiparking maakt deel uit van een ruimer complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen bestaande uit een soortenarm permanent grasland, akker op lemige bodem, bomenrij met dominantie van wilg en een bomenrij met dominantie van els.

Figuur 50 biologische waarderingskaart (bron: geopunt.be)



De overvloeiparking wordt slechts opengesteld wanneer hier nood aan zou zijn. Op de niet-piekdagen zal de overvloeiparking bewust niet worden opengesteld en maakt het deel uit van het omliggende landschap. Met een paaltje in de oprit kan dit beheerd worden. Bij het vernieuwen van de overvloeiparking wordt zorg gedragen voor de bestaande fauna en flora. Door het voorzien van bijkomend groen krijgt de overvloeiparking een groen karakter. De aanleg van de overvloeiparking heeft aandacht voor het gebruik van waterdoorlatende materialen. Biologisch waardevolle elementen worden maximaal behouden. Onderstaande figuren (cf. herneming supra) geven de geplande overvloeiparking visueel weer.

Figuur 51 overvloeioparking, geopend voor personenwagens



Figuur 52 overvloeioparking, gesloten voor personenwagens



8.2 BEOORDELING

Het terrein zelf is aan de straatkant en de westelijke flank sterk ingegroend. De aanwezigheid van een aantal hoogstammen in een open grasveld geven deze zijde van het terrein een parkachtige uitstraling. Het bestaand bomenbestand wordt volledig behouden bij de heraanleg van de parking. Er worden nieuwe bomen geplant langs de perceelsranden, rekening houdend met de streekeigen lijsten van de gemeente Londerzeel. Dit verhoogt de parkachtige uitstraling van het terrein. Op basis van de lengte van het perceel, de zichtbaarheid van het saunacomplex en de gewenste tussenafstanden tussen bomen kunnen ongeveer twintig streekeigen bomen worden aangeplant.

De overvloeioparking maakt deel uit van een ruimer complex van biologisch minder waardevolle en waardevolle elementen bestaande uit een soortenarm permanent grasland, akker op lemige bodem, bomenrij met dominantie van wilg en een bomenrij met dominantie van els. Bij het vernieuwen van de overvloeioparking wordt zorg gedragen voor de bestaande fauna en flora. Biologisch waardevolle elementen worden maximaal behouden.

Het planologisch attest zet op korte termijn in op het ingroenen van de parking en het heraanleggen van de overvloei-parking. Nieuwe bomen en struiken worden geplant. Hierdoor heeft het planologisch attest op korte termijn een positieve impact op de discipline fauna, flora en biodiversiteit (8).

9 ERFGOED

9.1 LANDSCHAP

9.1.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de landschapsatlas weer.

De landschapsatlas bakent de traditionele landschappen af en selecteert ankerplaatsen, relictzones, puntrelicten, traditionele landschappen en lijnrelicten. Deze atlas vormt zo een historische momentopname van de Vlaamse landschappen op het eind van de 20^e eeuw en geeft een gedetailleerde inventaris van ruimtelijke zones waar nog herkenbare relicten van de traditionele landschappen voorkomen.

Het plangebied behoort tot het traditioneel landschap 'Klein-Brabant – Vaartland en Buggenhout'. Het plangebied valt buiten de relictzones. Binnen het plangebied of in haar onmiddellijke omgeving (200 m) zijn geen puntrelicten, lijnrelicten, ankerplaatsen of relictzones gelegen.

Figuur 53 landschapsatlas (bron: geopunt.be)



Beoordeling

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline landschap (9).

9.2 ONROEREND ERFGOED

9.2.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Binnen het plangebied of in haar ruime omgeving (200 m) bevinden zich geen beschermde landschappen, geïnventariseerd erfgoed of stads- en dorpsgezichten.

Binnen het plangebied of in haar ruime omgeving (200 m) bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle panden die zijn opgenomen in de inventaris van het onroerend erfgoed.

9.3 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline onroerend erfgoed. (10)

10 ARCHEOLOGIE

10.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Het plangebied is geen gebied waar geen archeologie te verwachten valt. Er is voor de site geen bekrachtigde archeologienota bekend.

Het plangebied is geen beschermde archeologische site.

10.2 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline archeologie (11).

11 GEZONDHEID EN VEILIGHEID VAN DE MENS

11.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

De gewenste herstructurering van de parking en renovatie van de buitengevels beïnvloeden de veiligheid en gezondheid van bezoekers en omwonenden niet. Op vlak van gezondheid van de mens, heeft het plan geen invloed.

De veiligheid van bezoekers is geregeld en in overeenstemming met de sectorale voorwaarden van VLAREM II (maximum aantal bezoekers, aantal redders, de training van de redders, EHBO, procedureboek in geval van nood).

11.2 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline gezondheid en veiligheid van de mens (12).

12 SEVESO-BEDRIJVEN

12.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

Er bestaan geen Seveso-bedrijven in of in de onmiddellijke omgeving van het projectgebied. Distrilog is het meest nabij gelegen Seveso-bedrijf, gevestigd aan Victor Dumonlaan 40 te Willebroek op ca. 5,5 km ten noordoosten van het projectgebied. Volgens de recent online beschikbaar gestelde RVR-toets² moet voor het plangebied, indien het om een RUP zou handelen, geen advies worden gevraagd aan de dienst Veiligheidsrapportage.

12.2 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline SEVESO-bedrijven (13).

² Te raadplegen <https://www.milieuinfo.be/rvr/>

13 GRENS- OF GEWESTGRENSOVERSCHRIJDENDE EFFECTEN

13.1 BESCHRIJVING RELEVANTE ASPECTEN

De gewenste ontwikkelingen op korte termijn hebben door hun aard en omvang geen grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten. Er worden immers geen significant negatieve effecten verwacht binnen de disciplines ruimtelijke ordening (1), mobiliteit (2), lucht en klimaat (3), geluid (4), licht (5), ruimtegebruik (6), bodem en waterhuishouding (7), fauna en biodiversiteit (8), landschap (9), onroerend erfgoed (10), archeologie (11). De discipline grens of gewestgrensoverschrijdende effecten (14) is dan ook niet van toepassing voor de opmaak van dit planologisch attest.

13.2 BEOORDELING

Het planologisch attest veroorzaakt op korte termijn geen significante negatieve impact op de discipline grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten (14).

III CONCLUSIE PLAN-MER-SCREENING

Uit voorgaande onderzoek naar de mogelijke effecten op het milieu, zijn volgende conclusies getrokken:

| | |
|---|-------------------------------------|
| - ruimtelijke ordening | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - mobiliteit | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - lucht en klimaat | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - geluid | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - licht | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - ruimtegebruik | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - bodem en waterhuishouding | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - fauna en flora | positieve effecten |
| - landschap | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - cultureel erfgoed | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - archeologie | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - gezondheid en veiligheid van de mens | geen aanzienlijk negatieve effecten |
| - Seveso-bedrijven | geen effecten |
| - grens- of gewestgrensoverschrijdende effecten | geen effecten |

Als besluit kan worden gesteld dat de uitbreiding op korte termijn geen aanzienlijke impact heeft op de disciplines voor de plan-MER-screening. De plannen op lange termijn maken de opmaak van een nieuw gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan noodzakelijk. De effecten van de langetermijnplannen worden op een later tijdstip onderzocht wanneer de geïntegreerde planmilieueffectenbeoordelingsprocedure van het op te maken gemeentelijk RUP wordt opgestart.

COLOFON

| | |
|---------------|---|
| project | Thermen Londerzeel |
| projectnummer | 19037 |
| opdrachtgever | Thermen Londerzeel |
| opdrachtnemer | OMGEVING cvba Uitbreidingstraat 390 2600 Antwerpen-Berchem tel +32 3 448 22 72 fax +32 3 440 13 93 |

