

PLANOLOGISCH ATTEST THERMEN LONDERZEEL

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	PLANOLOGISCH ATTEST	5
1	Inleiding	6
2	Situering	8
2.1	Situering macroschaal	8
2.2	Situering mesoschaal	9
2.3	Situering microschaal	10
3	Het planologisch attest	14
3.1	Procesverloop	14
3.2	Ontvankelijkheid.....	14
3.3	Volledigheid.....	16
4	Planningscontext.....	18
4.1	Ruimtelijk structuurplan Vlaanderen	18
4.2	Ruimtelijk structuurplan Londerzeel	18
5	Juridische context	19
5.1	Ruimtelijke uitvoeringsplan	19
5.2	Bijzonder plan van aanleg	20
5.3	Gewestplan Londerzeel (K.B. 28/12/1972).....	20
5.4	Atlas der buurtwegen.....	21
5.5	Atlas der waterwegen	22
5.6	Watertoets	22
5.7	Bodem	26
5.8	Gewestelijke stedenbouwkundige verordening voor hemelwaterputten, infiltratie- en buffervoorzieningen	27
5.9	Natuurbeschermingszones: habitat- en vogelrichtlijngebieden en VEN-gebieden	28
5.10	Biologische waarderingskaart	29
5.11	Onroerend erfgoed	30
6	Context bedrijf	32
6.1	Historische achtergrond.....	32
6.2	Vestigingen van het bedrijf	32
6.3	Tewerkstelling van het bedrijf.....	33
6.4	Mobiliteitsprofiel van het bedrijf	34
6.5	Parkeerbehoefte	35

6.6	Openbaar vervoer.....	35
6.7	Eigendomsstructuur.....	36
6.8	Vergunningstoestand	36
7	Gewenste toestand.....	43
7.1	Korte termijn	43
7.2	Lange termijn	52
8	Toetsing aan de gewenste toestand op hoofdlijnen.....	53
8.1	Ruimtelijke context	53
8.2	Wettelijke context	54
8.3	Alternatieve locaties	55
II	BIJLAGENBUNDEL	56

I PLANOLOGISCH ATTEST

1 INLEIDING

De voorliggende nota betreft 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 **planologisch attest handelt enkel over de kortetermijnbehoeften en -plannen**, opdat na de goedkeuring 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 SITUERING

2.1 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.

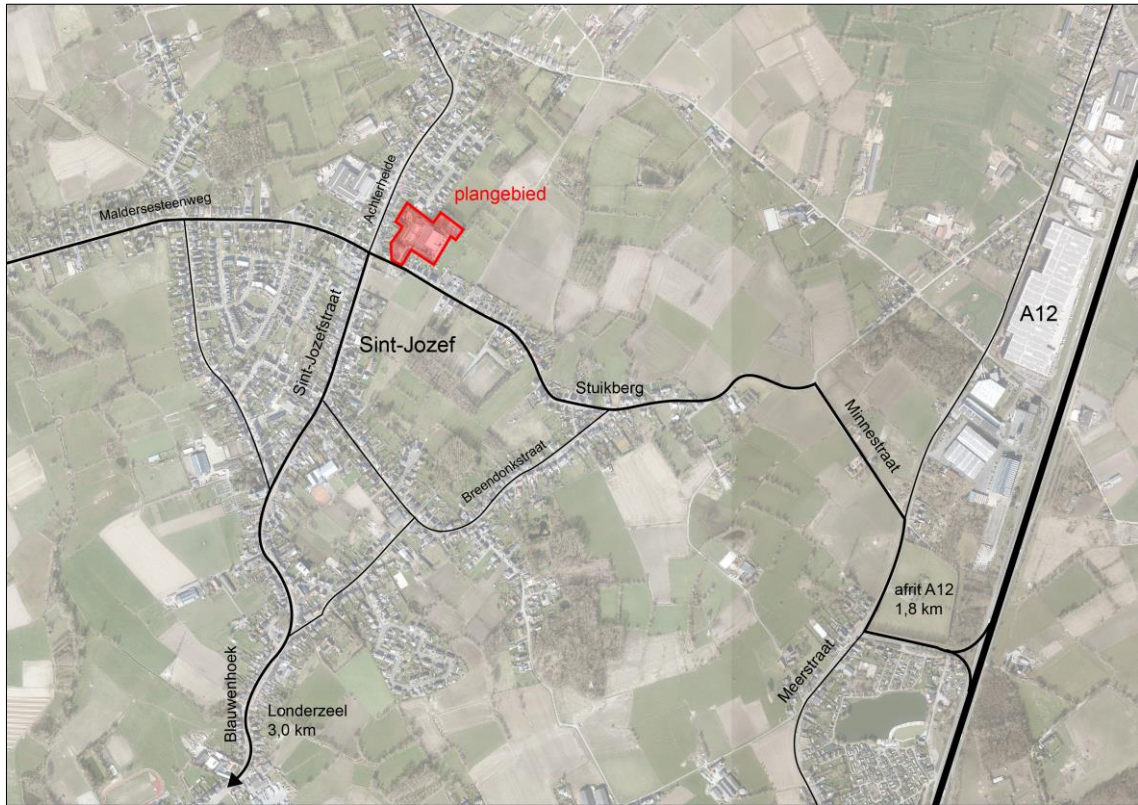
Figuur 1 situering macroschaal op luchtfoto 2022



2.2 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.

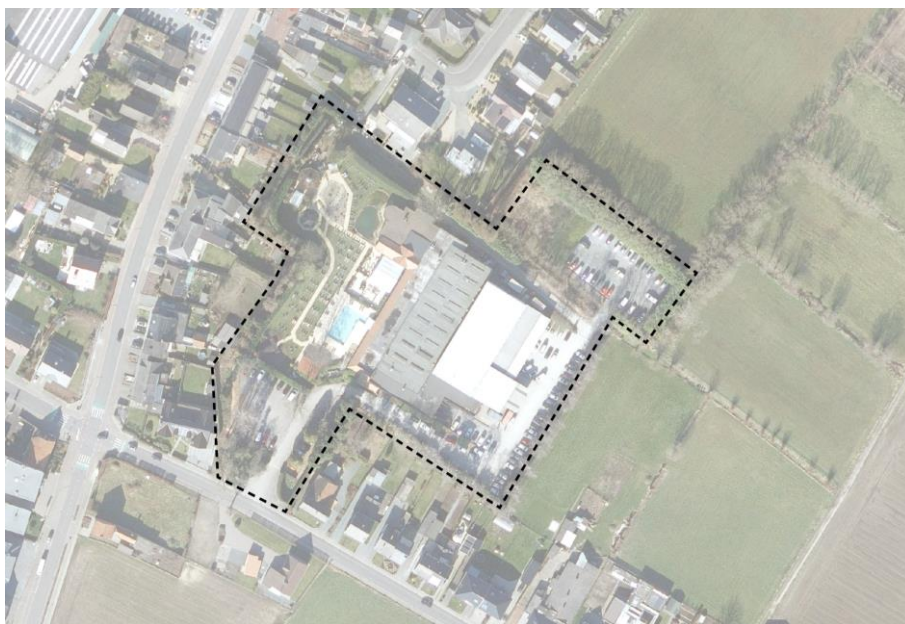
Figuur 2 situering mesoschaal op luchtfoto 2022



2.3 SITUERING MICROSCHAAL

Het plangebied is bereikbaar via Stuikeberg. Deze weg heeft een voldoende breed profiel van om en bij de 26,5 meter. In het binnengebied achter de woningen langsheen Stuikeberg is Thermen Londerzeel gevestigd. Dit is een saunacomplex met beautyfarm en allerlei wellness arrangementen inclusief overnachtingsmogelijkheden. Op het perceel bevindt zich het hoofgebouw van het thermencomplex 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 1 overzicht gemaakte foto's



Figuur 2 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. overvloeiparking (grindverharding)



10. overvloeiparking (grindverharding)



11. braakliggend terrein achter overvloeiparking



12. braakliggend terrein achter overvloeiparking

3 HET PLANOLOGISCH ATTEST

3.1 PROCESVERLOOP

De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (VCRO, 15 mei 2009) en latere wijzigingen biedt aan bedrijven en organisaties een planmatig instrument aan om de zonevreemdheid van hun gebouwen of hun onmiddellijke omgeving te verhelpen. Dit instrument heet het planologisch attest. De VCRO bevat de basisprincipes van deze regeling; de verdere details zijn geregeld bij uitvoeringsbesluit van 29 maart 2013.

Met deze aanvraag tot planologisch attest wenst de initiatiefnemer af te wijken van de geldende stedenbouwkundige voorschriften volgens het van kracht zijnde RUP en het van kracht zijnde gewestplan. In dit geval betreft het een milieuvergunningplichtig bedrijf dat de bestaande parking wenst te herstructureren, te vergroenen en uit te breiden (overvloeioparking) alsook de buitengevels wenst te renoveren in duurzame materialen.

Indien deze aanvraag wordt goedgekeurd geeft de vergunningverlenende overheid aan dat het instemt met de aanpassingen van het bedrijf op korte termijn. Hieraan wordt op lange termijn de vereiste tot opmaak van een planwijziging voor de betrokken site gekoppeld.

3.2 ONTVANKELIJKHEID

Een aanvraag tot planologisch attest is slechts ontvankelijk wanneer deze voldoet aan onderstaande voorwaarden zoals bepaald in de VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2013.

3. **Het betreft een bestaand bedrijf op een bestaande locatie**

Thermen Londerzeel is een actief thermencomplex dat geëxploiteerd wordt door THLON (bvba). De uitbating vindt plaats op de locatie waarop deze aanvraag betrekking heeft. Een herlokalisatie van de activiteiten naar andere (onbebouwde) gronden is hier niet aan de orde.

4. **Het bedrijf is niet verkrot en hoofdzakelijk vergund**

Het thermencomplex is tot op heden in gebruik. Het wordt zorgvuldig beheerd en voldoet aan de elementaire eisen van stabiliteit.

De VCRO schrijft in artikel 4.4.1 voor dat bedrijven en hun constructies slechts hoofdzakelijk vergund zijn indien de voor een normale bedrijfsvoering noodzakelijke constructies vergund of vergund geacht zijn, ook wat de functie betreft. Voor de voor de bedrijfsvoering noodzakelijke gebouwen, constructies en functies van het thermencomplex bestaan de nodige stedenbouwkundige vergunningen. In hoofdstuk 6.6 wordt een overzicht van de afgeleverde vergunningen op de betrokken site gegeven.

5. **Het bedrijf is milieuvergunning- of meldingsplichtig**

Volgens de bepalingen van de VLAREM wetgeving voert Thermen Londerzeel milieuvergunningplichtige activiteiten uit. Ook hiervoor zijn de nodige vergunningen afgeleverd. In hoofdstuk 6.6 wordt een overzicht van de afgeleverde vergunningen op de betrokken site gegeven.

6. **Er is een planwijziging nodig**

De gewenste ontwikkeling voor het thermencomplex vereist op de lange termijn een wijziging van het van kracht zijnde bestemmingsplan (RUP Thermenproject en van het gewestplan).

Het RUP voorziet volgende wijzigingen ten opzichte van de bestaande planningscontext:

- Beperken van de hoofdbestemming van het Thermencomplex tot het bestaande volume in plaats van de eerder in het RUP Thermenproject vastgelegde norm van 1.650 m²
- Herbestemmen van de bestaande overvloeiparking (gewestplan, agrarische gebied) naar een landschappelijk ingepaste private parking
- Verhogen van de verblijfsaccommodatie van tien kamers (RUP Thermenproject) naar een maximum van dertien overnachtingskamers

7. Er is geen lopend of recent afgerond planningsproces met betrekking tot de bedrijfssite

Voor de betrokken site is noch een officiële planningsprocedure opgestart, noch recent afgerond. De laatste planprocedure (RUP Thermenproject) dateert van 2008.

De inhoud van deze aanvraag voldoet aan bovenstaande voorwaarden en komt daarmee in aanmerking voor het afleveren van een planologisch attest. De inhoud van de aanvraag heeft een beperkte omvang waardoor het planologisch attest op lokaal niveau kan worden behandeld.

3.3 VOLLEDIGHEID

Volgens artikel 2 van het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest dient een aanvraag van planologisch attest te bestaan uit:

“1° een ingevuld, ondertekend en gedateerd aanvraagformulier, volgens het model dat door de Vlaamse minister, bevoegd voor de ruimtelijke ordening, is vastgesteld;

2° documenten die aantonen dat het bedrijf aan een van de volgende voorwaarden beantwoordt:

a) het is onderworpen aan de milieuvergunningplicht of de milieumeldingsplicht in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning;

b) het is een volwaardig land- of tuinbouwbedrijf;

c) het bedrijf is een tuincentrum;

3° de volgende kadastragegevens, in een officiële versie die afkomstig is van de diensten van het kadaster en maximaal één jaar oud is:

a) een uittreksel uit het kadastraal plan waarop de percelen worden aangeduid waarop het bestaande bedrijf zich bevindt en de percelen waarop een eventuele gewenste uitbreiding plaatsvindt;

b) een lijst met de eigendomsgegevens van de onder a) genoemde percelen en van alle percelen die aan de onder a) genoemde percelen palen;

4° drie plannen, voorzien van een noordpijl en met vermelding van de schaal, waarbij een schaal gekozen wordt die naargelang het onderwerp de leesbaarheid van het plan garandeert, bij voorkeur tussen 1/50 en 1/500:

a) een plan van de bestaande toestand van het bedrijf, van de gronden waarop een eventuele gewenste uitbreiding plaatsvindt en van de onmiddellijke omgeving, met aanduiding van:

1) de constructies en de functie ervan, met vermelding van de afmetingen van de gebouwen van het bedrijf en van de verhardingen die het bedrijf gebruikt;

2) de gronden die het bedrijf gebruikt voor opslag, voor parkeren of voor het plaatsen van verplaatsbare constructies;

3) als het bedrijf kleinhandelsactiviteiten verricht, de publiek toegankelijke ruimten zowel binnen als buiten, met inbegrip van de parkeergelegenheid voor klanten, telkens met vermelding van de oppervlakte;

4) groenvoorzieningen;

5) aanpalende wegen, met vermelding van de breedte, de uitrusting en de naam;

6) eventuele erfdienstbaarheden;

7) de opnamepunten van de foto's, bedoeld onder 6°;

b) een overzichtsplan van de stedenbouwkundige vergunningstoestand van het bedrijf, met aanduiding van de constructies, de functies en het grondgebruik die vergund zijn of die geacht worden vergund te zijn, telkens met verwijzing naar de documenten of bewijsstukken bedoeld onder 7°, en met aanduiding van eventuele niet-vergunde elementen;

c) een plan van de gewenste toestand van het bedrijf, met een duidelijk onderscheid tussen ontwikkelingen op korte en op lange termijn, met aanduiding van:

1) alle gewenste wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand wat betreft constructies, functies en grondgebruik, met vermelding van de afmetingen van gebouwen en verhardingen;

2) de voorgenomen verwijdering of gewenste regularisatie van eventuele onvergunde constructies, onvergunde functies of onvergund grondgebruik.

5° als het bedrijf verschillende vestigingen heeft, meerdere sites in gebruik heeft of gronden in reserve heeft, een overzichtskaart van deze vestigingen, sites en gronden;

6° minimaal tien foto's die een duidelijk beeld geven van de bestaande toestand van:

a) het bedrijf;

b) de gronden waarop een eventuele gewenste uitbreiding zich bevindt;

c) de onmiddellijke omgeving, in het bijzonder de bebouwing in de omgeving. Op de foto's van die onmiddellijke omgeving moet altijd minstens een deel van de huidige bedrijfssite zichtbaar zijn;

7° documenten die de stedenbouwkundige vergunningstoestand, aangegeven in het plan vermeld onder 4°, b, aantonen, zoals uittreksels uit het vergunningenregister, afschriften van stedenbouwkundige vergunningen of bewijsstukken voor een vermoeden van vergunning.

8° een tekst met toelichting en motivering van de aanvraag, met volgende onderwerpen:

- a) de historische achtergrond van het bedrijf;
- b) de werking van het bedrijf, met duiding welke activiteiten waar plaatsvinden en duiding van de vergunnings-toestand voor wat betreft de milieumeldingsplicht of milieuvergunningsplicht;
- c) de verdeling van activiteiten als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft;
- d) de tewerkstelling in het bedrijf;
- e) als het bedrijf kleinhandelsactiviteiten verricht, het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet van het bedrijf;
- f) het mobiliteitsprofiel van het bedrijf, met duiding van ingaande en uitgaande voertuigbewegingen voor de bedrijfsactiviteiten, van werknemers en van klanten;
- g) de gewenste wijzigingen ten opzichte van de bestaande toestand met een onderscheid tussen ontwikkelinge n op korte en op lange termijn, de reden van die wijzigingen en de ermee samenhangende verwachte wijzigingen op het vlak van tewerkstelling, mobiliteitsprofiel en, in voorkomend geval, het aandeel van de kleinhandelsactiviteiten in de omzet;
- h) de verantwoording van de gewenste wijzigingen in het licht van kwalitatief en zuinig ruimtegebruik en de beperking van eventuele hinder voor de omgeving;
- i) als het bedrijf verschillende vestigingen heeft of verschillende sites in gebruik heeft, een afweging van een eventuele gewenste uitbreiding op de site waarop de aanvraag betrekking heeft ten opzichte van een uitbreiding in andere vestigingen of op andere sites;

9° een passende beoordeling of verscherpte natuurtoets als die vereist is op grond van de relevante wetgeving en reglementering, en het advies erover van de bevoegde instantie, waaruit minstens blijkt dat alle aspecten voldoende onderzocht zijn;

10° documenten waaruit blijkt dat voldaan is aan de verplichtingen inzake milieueffectrapportage.”

Deze aanvraag vermeldt de zoals hierboven beschreven vereiste informatie. Volgende documenten zijn bijgevoegd:

- bijlagen in overeenstemming met het Besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest
- plannenbundel:
 - plan bestaande toestand
 - overzichtsplan stedenbouwkundige vergunningstoestand
 - plan van de gewenste toestand
 - i) gewenste toestand op korte termijn

4 PLANNINGSCONTEXT

4.1 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.

4.2 RUIMTELIJK STRUCTUURPLAN LONDERZEEL

Londerzeel ziet zichzelf enerzijds als een scharniergeemeente 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 sleutelkwesities. Dat zijn die kwesities 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 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.

5.1 RUIMTELIJKE UITVOERINGSPLAN

Figuur 3 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 fietsenstallingsplaatsen 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 openluchtzwembad is binnen deze zone niet toegelaten.

5.2 BIJZONDER PLAN VAN AANLEG

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

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

Figuur 4 uittreksel uit het gewestplan met aanduiding van de overvloeiparking (bron. Geopunt)



Het plangebied ligt overwegend binnen de contouren van het RUP Thermeproject dat de voorschriften van het gewestplan opheft. De geplande overvloeiparking maakt geen deel uit van de contouren van het RUP Thermeproject. Deze overvloeiparking 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 verblijfsgelegenheid 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 overvloeioparking (incl. inritzone en randbegroeiing) is voor 0,3 ha gelegen binnen een herbevestigd agrarisch gebied (HAG).

5.4 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 Stuikeberg 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 5 Atlas der buurtwegen voor het verleggen van voetweg nr. 43 (RUP Thermenproject Londerzeel, 2008)

Figuur 6 Atlas der buurtwegen na het verleggen van voetweg nr. 43 (RUP Thermenproject Londerzeel, 2008)



— voetweg nr. 43 voor verleggingsprocedure

— voetweg nr. 43 na verleggingsprocedure

5.5 ATLAS DER WATERWEGEN

Figuur 7 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 noordwesten van het plangebied stroomt. De waterloop ligt deels ondergronds, maar is zichtbaar ter hoogte van het plangebied.

5.6 WATERTOETS

De watertoets is een beoordeling waarbij wordt nagegaan of een initiatief schadelijke effecten veroorzaakt als gevolg van een verandering in de toestand van het oppervlaktewater, het grondwater of de waterafhankelijke natuur.

5.6.1 OVERSTROMINGSGEVOELIGHEID

Onderstaande figuur geeft de bepalende elementen voor de watertoets naar overstromingsgevoeligheid weer. Het plangebied ligt gedeeltelijk in mogelijk overstromingsgevoelig gebied. De mogelijk overstromingsgevoelige gebieden zijn de gebieden die alleen bij extreme weersomstandigheden of bij dijkbreuken overstroomd. 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 weersomstandigheden of bij dijkbreuken overstroomd. 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. Om wateroverlast op de aanpalende landbouwpercelen te beperken wordt de overvloeiparking aangelegd zodat het overtollige water wordt afgevoerd naar de eigen percelen. Dankzij de groene inrichting zal water vlot kunnen afstromen naar op natuurlijke wijze infiltreerbare bodems. Volgens de, via geopunt beschikbare, kaartlaag 'recent overstroomde gebieden' hebben er zich tussen 1988 en 2019 geen overstromingen voorgedaan.

Figuur 8 pluviale overstromingskaarten (huidg en toekomstig klimaat (bron: waterinfo)



5.6.2 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 9 watertoets grondwaterstromingsgevoeligheid 2022



5.6.3 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 overloeioparking en een deel van de inkomzone bevinden zich in een niet-infiltratiegevoelig gebied.

Figuur 10 watertoets infiltratiegevoeligheid (bron: geopunt.be)



5.6.4 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.

De erosiegevoeligheid van het gebied is minimaal, dit betekent dat slechts sporadisch bodemdeeltjes afspoelen. Hoofdzakelijk is het plangebied gelegen in niet erosiegevoelig gebied.

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 11 watertoets erosiegevoeligheid 2022 (bron: geopunt.be)



5.7 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 overvloeioparking bevindt zich in een natte zandleembodem.

Figuur 12 Bodemkaart (bron: geopunt.be)



5.8 GEWESTELIJKE STEDENBOUWKUNDIGE VERORDENING VOOR HEMELWATERPUTTEN, INFILTRATIE- EN BUFFERVOORZIENINGEN

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:

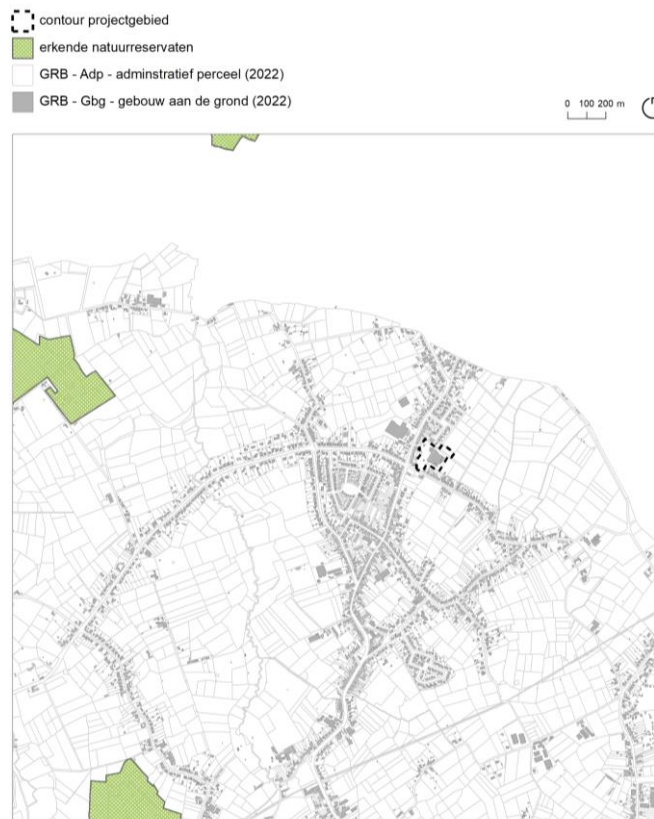
- de verharde grondoppervlakten die nieuw aangelegd of heraangelegd worden
- een deel van of in voorkomend geval de volledige bestaande verharde grondoppervlakte voor zover deze nog niet is aangesloten op een hemelwaterput, infiltratievoorziening of buffervoorziening
- de horizontale dakoppervlakten 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.

5.9 NATUURBESCHERMINGSZONES: HABITAT- EN VOGELRICHTLIJNGEBIEDEN EN VEN-GEBIEDEN

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 natuurreservaat, gelegen op ca. 1,7 km ten westen van het plangebied, is het natuurreservaat Marselaer dat beheerd wordt door Natuurpunt Beheer vzw.

Figuur 13 vogel- en habitatrictlijnengebieden, VEN-gebieden en natuurreservaten (bron: geopunt.be)



5.10 BIOLOGISCHE WAARDERINGSKAART

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 overloopparking 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 14 biologische waarderingskaart 2022 (bron: geopunt.be)



5.11 ONROEREND ERFGOED

5.11.1 LANDSCHAPSATLAS

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 relict 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 15 Landschapsatlas (bron: geopunt.be)



5.11.2 BESCHERMD ERFGOED

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

5.11.3 CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE PANDEN

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.

5.11.4 ARCHEOLOGIE

Binnen het plangebied of in haar ruime omgeving (200 m) bevinden zich geen aanduidingselementen (CAI 2016).

6 CONTEXT BEDRIJF

6.1 HISTORISCHE ACHTERGROND

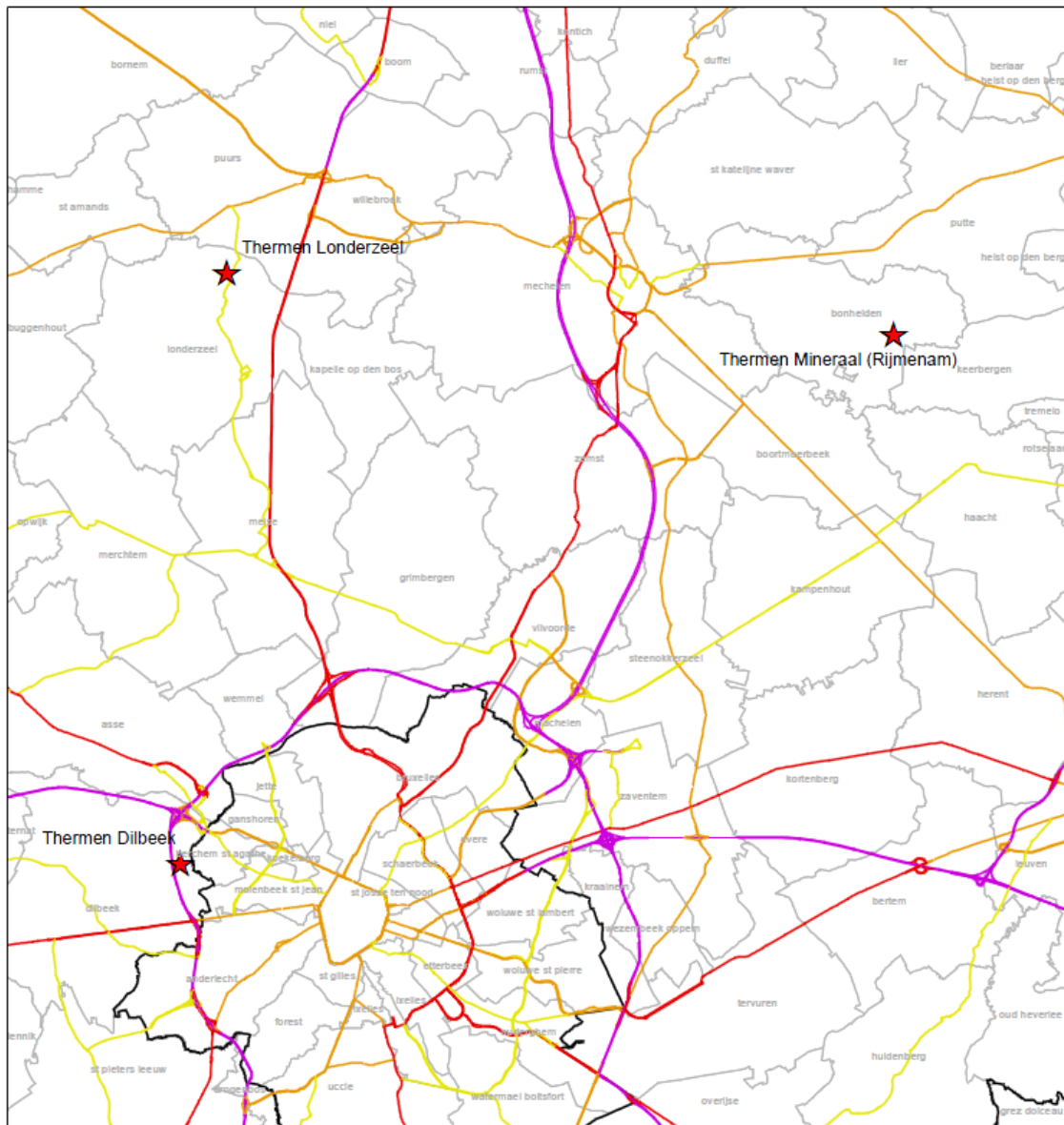
Het plangebied is een voormalig bedrijventerrein met bestaande bebouwing en infrastructuur dat gebruikt werd voor logistieke en distributieve ontwikkeling van activiteiten. In de periode voorafgaan aan de vestiging van het thermencomplex deden de gebouwen dienst als opslagplaats voor diepvriesproducten en transport. Er werden dagelijks meerdere vrachtwagens gelost en geladen. Gelet op de nabijheid van deze woningen, was de KMO-functie niet langer inpasbaar. De vrachtwagenbewegingen en het lawaai dat werd veroorzaakt door de KMO-activiteit waren niet langer aanvaardbaar voor de omgeving. De koel- en vriesinstallaties dienden vervangen/vernieuwd te worden. Daarenboven kon geen vergunning verkregen worden voor exploitatie voor 7 uur 's morgens en na 19 uur 's avonds, hoewel dit noodzakelijk was om commerciële redenen. De exploitant besloot om deze reden over te gaan tot herlokalisatie.

Het gemeentelijk ruimtelijk uitvoeringsplan Thermenproject werd goedgekeurd op 20 november 2008. De stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van een wellness-centrum werd afgeleverd op 29 juni 2009. Het thermencomplex is actief sinds september 2009.

6.2 VESTIGINGEN VAN HET BEDRIJF

Naast Thermen Londerzeel bestaan vestigingen in Rijmenam (<http://www.thermenmineraal.be>) en Dilbeek (www.thermendilbeek.be). Deze drie vestigingen liggen in het dichtbevolkt economisch kerngebied van Vlaanderen. Door deze locatiestrategie en de aanbodverbreding van ontspanningsmogelijkheden tracht het bedrijf in te spelen op wensen vanuit de markt. De drie vestigingen zijn volwaardige saunacomplexen die zelfstandig opereren. Zij zijn strategisch verspreid over de Vlaamse ruit opdat potentiële bezoekers de zaken goed kunnen bereiken. Gelet op de relatief grote afstand tussen de vestigingen (25 tot 40 km) dienen zij voor hun ontplooiing voldoende mogelijkheden te hebben om zelfstandig aanbodverbredingen en kleinschalige uitbreidingen te kunnen realiseren.

Figuur 16 locaties van de saunacomplexen



6.3 TEWERKSTELLING VAN HET BEDRIJF

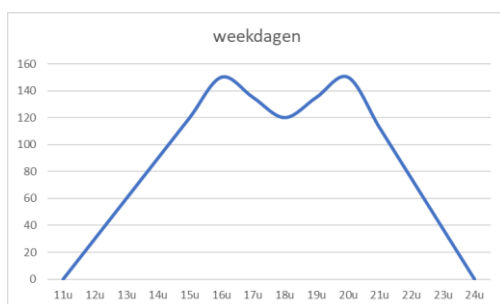
Thermen Londerzeel heeft dagelijks twee shiften met telkens vijftien werknemers. Op piekdagen stijgt dit naar twintig werknemers per shift. Een derde van de werknemers is afkomstig uit de gemeente Londerzeel en gebruikt de fiets voor woon-werkverplaatsingen.

6.4 MOBILITEITSPROFIEL VAN HET BEDRIJF

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).

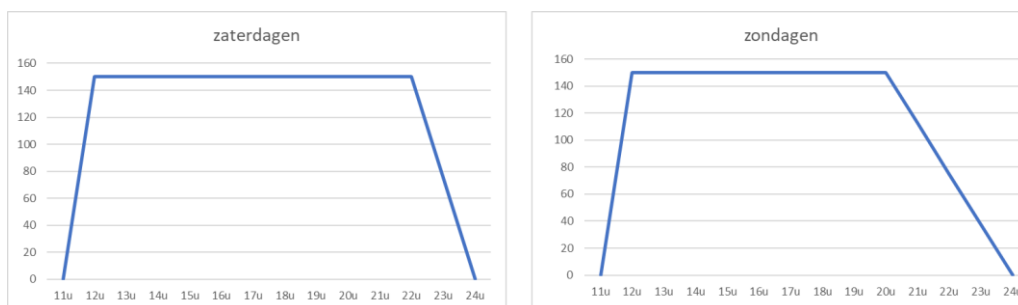
Thermen Londerzeel kent een verschillend mobiliteitsprofiel doorheen de week, op zaterdagen of op zondagen. Tijdens de week zijn er twee drukke momenten (ca. 150 bezoekers) namelijk rond 16u en rond 20u. Het bezoekersaantal stijgt vanaf de opening om 11u gestaag naar het eerste drukke moment rond 16u. 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 17 mobiliteitsprofiel op weekdagen



Op zaterdagen, 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 18 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.

6.5 PARKEERBEHOEFTE

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.

6.6 OPENBAAR VERVOER

Het station van Londerzeel is gelegen op een +/- 3 km van de thermen. Tijdens de daluren in de week stoppen er per uur vier treinen vanuit Zeebrugge, Leuven, Gent Sint-Pieters en Mechelen. Tijdens de piekuren doen er twee treinen vanuit Leuven het station Londerzeel aan. Tijdens het weekend stoppen er slechts twee treinen per uur in het station, de treinen zijn afkomstig uit Mechelen en Zeebrugge.

Bij het inzetten van een shuttledienst tussen de thermen en het station dient de parking hierop voorzien te worden. De rit zal zo'n tien minuten in beslag nemen.

Vanuit het station kunnen bussen 250 (Brussel – Londerzeel – Breendonk – Puurs), 251 (Brussel – Steenhuffel – Londerzeel – Malderen) en 460 (snelbus Brussel – Londerzeel – Boom) genomen worden om de thermen te bereiken.

Op de website van de thermen kan het gebruik van het openbaar vervoer gepromoot worden en bovenaan worden geplaatst. De motivatie van het cliënteel om met een alternatieve vervoersmodi naar de thermen te komen zal gestimuleerd worden. Het gebruik van het openbaar vervoer zal aangeraden worden, al zal het gebruik ervan in de praktijk misschien niet gebeuren.

Tabel 1 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.

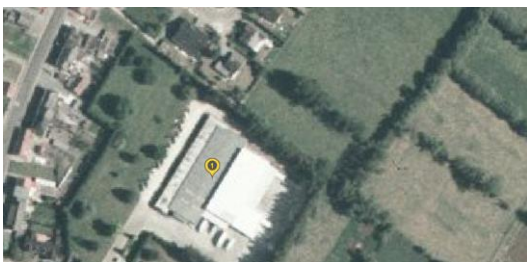
Figuur 20 Luchtfoto 2000-2003 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)

Figuur 21 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 22 Luchtfoto 1979-1990 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)



De VCRO art. 4.2.14. biedt de juridische basis voor om 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.

6.8.2 MILIEUVERGUNNINGEN

Dossier type	Dossiernummer	Onderwerp	Rubriek	Datum beslissing
omgevingsvergunning	OMV_2019052635	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 milieuevergunning	D/BERK2/09K18/14003	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 milieuevergunning	20142	uitbreiding met een grondwaterwinning	53.8.2°; klasse 2	26/03/2014
aanvraag milieuevergunning	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 milieuevergunning	200833	het exploiteren van een thermencomplex	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 milieuevergunning	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 milieuevergunning	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 milieuevergunning	19905		3.3.; Klasse 2; 15.1.1°; Klasse 3	10/12/1990

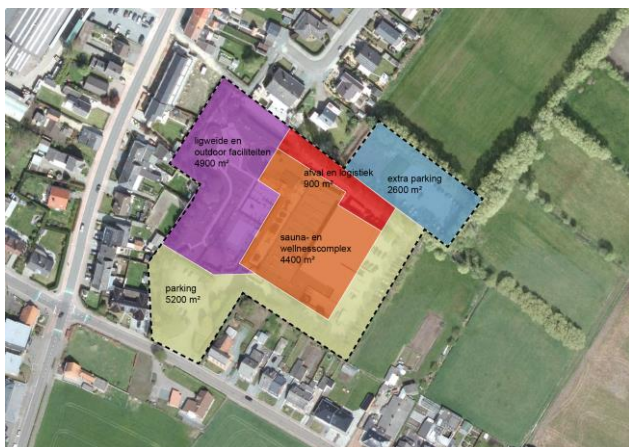
historische activiteit	199026	Dossier werd eerst naar Bestendige Deputatie gestuurd als klasse 1- aanvraag maar nadien teruggestuurd naar het College van Burgemeester en Schepenen als klasse2-dossier.	31.1.1°; Klasse 2	10/12/1990
historische activiteit	19812		3.2.; Klasse 3	29/10/1981

6.8.3 BESTAANDE TOESTAND

Plan 2 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 Stuikberg 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 23 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 24 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 25 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 26 bestaande toestand, parking op het restperceel



Figuur 27 bestaande toestand, braakliggend grasland op het restperceel



7 GEWENSTE TOESTAND

7.1 KORTE TERMIJN

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.

7.1.1 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.

7.1.2 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.

7.1.3 KWALITATIEVE HERINRICHTING VAN DE BUITENRUIMTE EN HET OPTIMALER EN VEILIGER ORGANISEREN VAN HET PARKEREN

OPTIMALISEREN VAN DE BESTAANDE PARKING

De bestaande parking (het verharde gedeelte rondom het saunacomplex) wordt op korte termijn verfraaid, vergroend en geoptimaliseerd. Door het rationeler inrichten van de parkeerzone wordt de parkeercapaciteit gevoelig verhoogd. Dit zal het publieke domein ook op piekdagen ontlasten van geparkeerde personenwagens. In de nieuwe situatie zal het totale aantal parkeerplaatsen stijgen van 115 in de bestaande toestand en 80 parkeerplaatsen in de vergunde situatie naar 161 in de geplande toestand. De parking wordt groen ingericht om de ruimtelijke inpassing in de groene omgeving te verhogen. De boorden van de parking worden hiervoor ingegroend.

De kaart van de infiltratiegevoeligheid toont aan dat de thermen gelegen zijn in een gebied dat gevoelig is voor waterinfiltratie. De zone van de overvloeioparking is niet infiltratiegevoelig. Het hemelwater kan in deze zone moeilijk infiltreren naar het grondwater. De bestaande parkings zijn nagenoeg volledig verhard. Met de heraanleg van de parkings wordt de verhardinggraad drastisch teruggedrongen en kan het hemelwater infiltreren in de bodem. Met de heraanleg van de parking wordt gebruik gemaakt van waterdoorlatende watermaterialen, waar de infiltratie van het hemelwater in de bodem ten goede komt.

De parking wordt ook groen ingericht, wat het vasthouden van het hemelwater en het infiltreren van het water naar de bodem bevordert. Met andere woorden: de bestaande verharding wordt vergroend en wordt waterdoorlatend ingericht. Gezien er geen bijkomende constructies voorzien worden naar aanleiding van het planologisch attest, worden er geen effecten verwacht op de grondwaterstromingsgevoeligheid. De geplande overvloeioparking is wel gelegen in een gebied zeer gevoelig voor grondwaterstroming, echter worden er geen ondergrondse constructies voorzien in de overvloeioparking.

Figuur 1 Verharding bestaande toestand (in het rood aangeduid)



Figuur 2 Centrale parkeerzone bestaande toestand

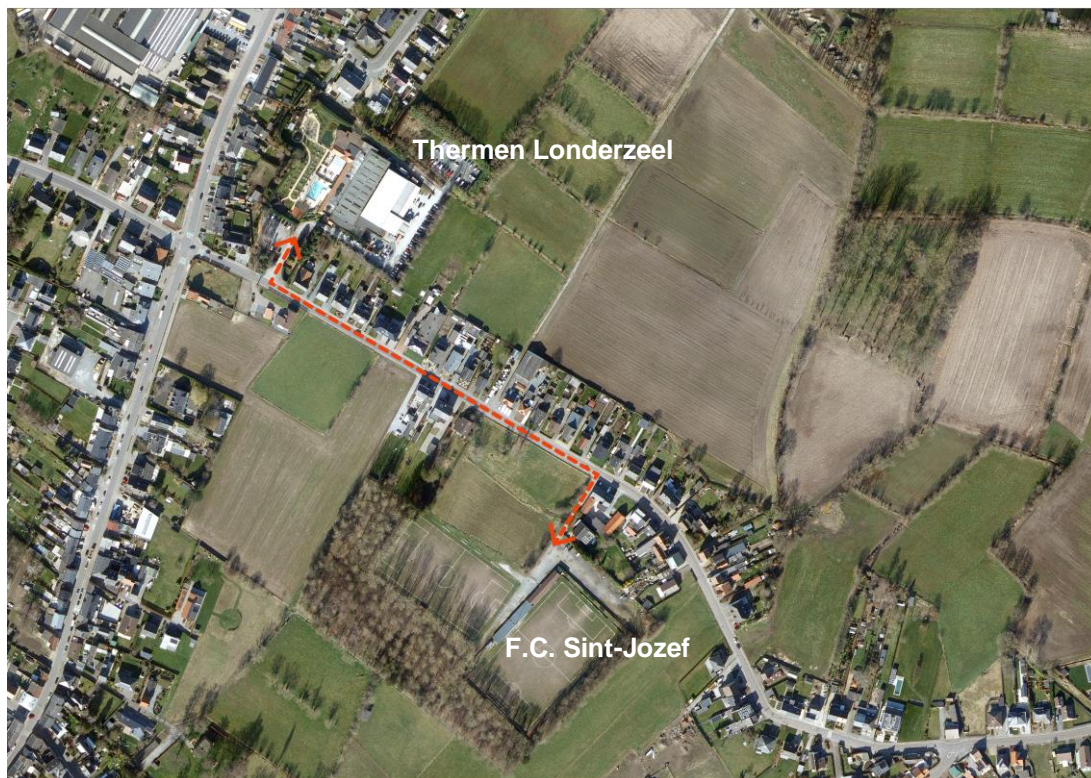


Figuur 3 Verharding nieuwe toestand (in het rood aangeduid)



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 overvloei-parking 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 4 overvloeioparking 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 overvloei-parking 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 5 ingegroeide buitenaanleg, nieuwe situatie



Figuur 6 overvloeioparking, geopend voor personenwagens



Figuur 7 overvloeiparking, gesloten voor personenwagens

7.1.4 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 28) toont de positieve visueel-vormelijke impact van een houten gevelbekleding.

7.1.5 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 8 Geluidsscherm op basis van rotswol met aanplanting – begroeiing mogelijk



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

Figuur 9 Geluidsscherm op basis van bamboe – geen begroeiing mogelijk



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

Figuur 10 Geluidsscherm op basis van kokos – begroeiing mogelijk



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

Figuur 11 Plaatsing geluidsschermen (in het rood aangeduid)



7.2 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 volume 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. 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 12 Gewenste planologische toestand

8 TOETSING AAN DE GEWENSTE TOESTAND OP HOOFDLIJNEN

Onder dit hoofdstuk wordt de gewenste herstructurering en vergroening van de parking, de vernieuwing van de buitengevels en de uitbreiding van de nuttige bedrijfsoppervlakte t.o.v. het RUP Thermenproject getoetst aan de ruimtelijke en wettelijke context. Tot slot wordt gewenste uitbreiding afgewogen ten opzichte van een uitbreiding op andere sites. Dit geeft input voor de plan-MER-screening.

8.1 RUIMTELIJKE CONTEXT

Londerzeel ziet zichzelf als een scharniergemeente in Noord-Brabant. In het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan staan geen gedetailleerde of concrete uitspraken omtrent het plangebied. Wel wenst de gemeente verder in te zetten op haar centrale ligging langsheen A12, de aanwezigheid van een groot bedrijventerrein, de goede uitrusting van Londerzeel centrum en de aanwezige recreatieve mogelijkheden.

De beoogde vernieuwing van het thermencomplex op korte termijn staat de ruimtelijke ontwikkelingsvisie zoals uitgeschreven in het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan geenszins in de weg. Dit planologisch attest vormt een belangrijke stap naar een verdere ontwikkeling van de recreatieve mogelijkheden in de gemeente Londerzeel en dit met voldoende aandacht voor de ruimtelijke context.

8.1.1 MOBILITEIT

Thermen Londerzeel wenst een kwaliteitsverhoging door te voeren in functie van de saunabeleving. Hierbij is het niet de bedoeling om de capaciteit verder te verruimen. Het is echter aannemelijk dat de verkeersgeneratie door de geplande kwaliteitsinjectie in beperkte mate zal toenemen. Aangezien de drukste verkeersstromen (voornamelijk zaterdag en zondag) grotendeels buiten het spitsuur vallen, zal dit effect verwaarloosbaar zijn.

Het planologisch attest voorziet op korte termijn een optimalisatie en veiligere organisatie van het parkeren. Momenteel zijn op het terrein 115 parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 80 vergund. Dit aanbod voldoet op enkele piekdagen na. Vooral tijdens piekdagen in de herfstvakantie, kerstvakantie en krokusvakantie is het parkeeraanbod vaak ontoereikend. Op deze momenten wordt het parkeren afgewenteld op het openbaar domein. Door een rationele herinrichting van de parkeerzone wordt de parkeercapaciteit gevoelig verhoogd. Dit ontlast het publieke domein van geparkeerde personenwagens. In de nieuwe situatie zal het aantal beschikbare parkeerplaatsen stijgen van 115 parkeerplaatsen in de huidige situatie, en 80 parkeerplaatsen in de vergunde situatie, naar 161 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie. 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 Thermen Londerzeel bezoekers te ondersteunen die kiezen voor emissiearme mobiliteit.

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. Nabij de ingang worden de nodige fietsparkeerplaatsen voorzien. Laadpalen voor elektrische wagens ondersteunen bezoekers die kiezen voor emissiearme mobiliteit. Bij de goedkeuring van het planologisch attest zal de realisatie van de kortetermijnplannen **geen aanzienlijk effect hebben op de mobiliteit**.

Een meer diepgaande bespreking van mogelijke mobiliteitseffecten is raadpleegbaar in de plan-MER-screening discipline mobiliteit horende bij deze aanvraag.

8.1.2 AGRARISCHE CONTEXT

De overvloeiparking is gelegen in een zone die volgens het gewestplan bestemd is als agrarisch gebied. In de huidige context wordt het perceel gebruikt als parkeerzone. Deze parking is echter weinig kwalitatief ingericht. Het planologisch attest wenst dit deel van het agrarisch gebied te herbestemmen opdat een kwaliteitsvolle inrichting mogelijk wordt.

Het perceel (0,3 ha) maakt deel uit van een ruimer herbevestigd agrarisch gebied met een totale oppervlakte van 59,68 ha. 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 13 Luchtfoto 2000-2003 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)

Figuur 14 Luchtfoto 2005-2007 (bron: Geopunt. Geraadpleegd op 20 mei 2020)



Gezien de beperkte oppervlakte van het perceel, en gezien het langdurige gebruik als parkeerzone, kan bezwaarlijk worden gesteld dat een kwaliteitsvolle inrichting van het perceel als overflowparking de verwezenlijking van de algemene agrarische bestemming in het gedrang zal brengen.

8.1.3 LANDSCHAPPELIJKE & NATUURLIJKE CONTEXT

De parking ter hoogte van de inkomzone wordt sterk vergroend. Dit verzacht de overgang tussen het vrij dens bebouwde perceel en de aanpalende open ruimte. De overflowparking biedt op piekdagen plaats aan 46 personenwagens. Op gewone dagen zal het gebruik van de overvloeiparking niet nodig zijn en integreert de parking zich in de bestaande landschappelijke context waarbij ze een belangrijke verbindingfunctie krijgt als schakel tussen de voetwegen Hoge Donk en Zwavelstraat.

8.2 WETTELIJKE CONTEXT

8.2.1 Overeenstemming met de wettelijke context

Thermen Londerzeel voldoet aan de voorwaarden om ontvankelijk te zijn voor een aanvraag tot een planologisch attest:

- Het betreft een bestaand bedrijf op een bestaande locatie
- Het bedrijf is niet verkrot en hoofdzakelijk vergund
- Het bedrijf is milieuvergunning- of meldingsplichtig

- Er is een planwijziging nodig

(zie hoofdstuk 3.2, VCRO en het besluit van de Vlaamse Regering tot bepaling van de nadere regels inzake het planologisch attest van 29 maart 2013)

8.2.2 Overeenstemming met de planologische context

Op de kadastrale percelen 1B 367D en 1B 367C is het RUP Thermenproject van toepassing. Het planologisch attest voldoet niet aan de stedenbouwkundige voorschriften die stellen dat in de zone onder artikel 3 (zone voor uitbating en gebruik als recreatief thermencomplex) de hoofdbestemming maximum 1.650 m² in beslag mag nemen. Hiernaast wenst het planologisch attest de overnachtingsmogelijkheden uit te breiden naar dertien overnachtingskamers. Artikel 4 schrijft een maximum voor van tien overnachtingskamers. In de zone onder artikel 5 (parkzone met zachte recreatieve mogelijkheden) is de aanleg en inrichting van een parkeermogelijkheid verboden. Hiernaast is het aanwezige saunacomplex (954 m²) binnen deze zone in strijd met de stedenbouwkundige voorschriften voor de zone onder artikel 5.

Het perceel 1B 346A is gelegen binnen de gewestplanbestemming agrarisch gebied. De agrarische gebieden zijn bestemd voor landbouw in de ruime zin. De aanwezige parking is niet in overeenstemming met deze gewestplanbestemming. Vanwege de strategische ligging is het wenselijk om de zone te herbestemmen zodat de parkeerruimte op piekdagen (ca. 30 dagen per jaar) kan worden ingezet als overflowparking. Op niet- piekdagen kan de overflowparking zich dankzij een kwaliteitsvol ontwerp integreren in de het achterliggende landschap. In afwachting van deze planmatige oplossing kan dit planologisch attest voor een korte termijnontwikkeling op de betrokken site de aanleg van een kwaliteitsvolle overflowparking kracht bij zetten.

8.3 ALTERNATIEVE LOCATIES

Thermen Londerzeel ligt op een goede plaats, in de nabijheid van de belangrijke in- en uitvalsweg A12. De voorgestelde locatie leent zich dan ook goed tot het verder uitbouwen van een kwaliteitsvol thermencomplex. De activiteiten richten zich op een bovenlokaal publiek. De op- en afrit van A12 zorgt voor een verantwoording van de gevraagde functie op deze locatie. Een alternatieve locatie is dan ook niet van toepassing op deze aanvraag.

De verschillende vestigingen zijn op een relatief grote afstand (25 tot 40 km) ten opzichte van elkaar gelegen. Om deze reden is het niet opportuun om de gewenste korte- en lange termijnplannen onder te brengen in een andere vestiging.