

Zonnepark Lauwe

Toelichtende nota bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bouw en de uitbating van een zonnepark in Lauwe (Menen)

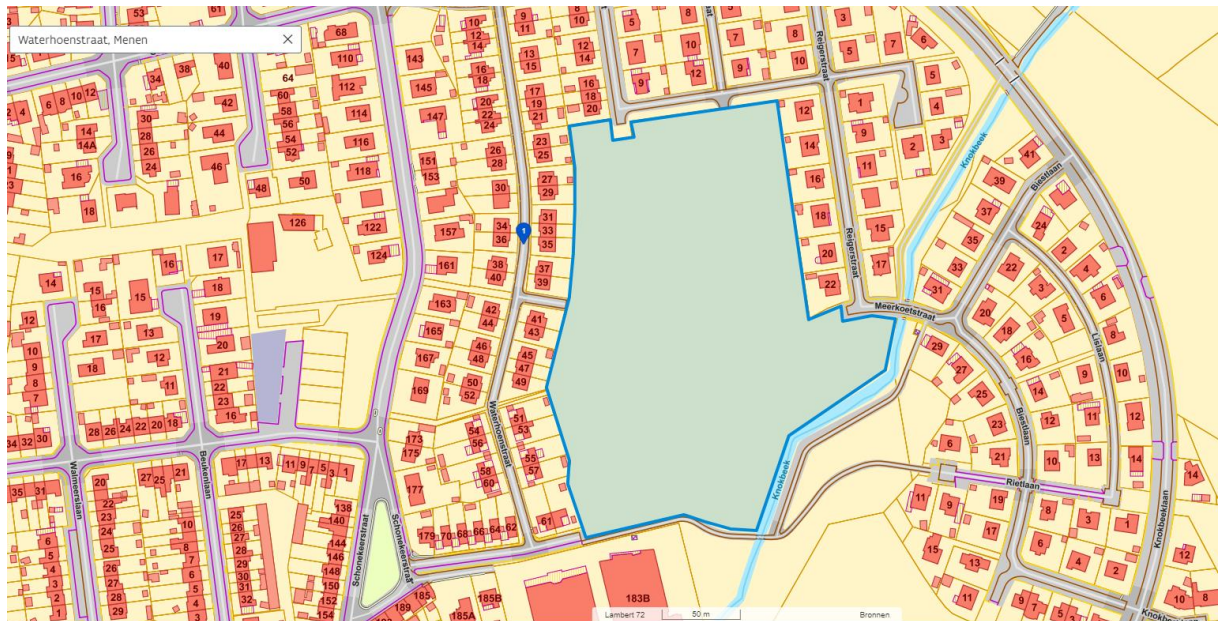
**Inzetten op betaalbare zonnestroom voor sociale huurders
en een beter klimaat voor iedereen**

1. GEGEVENS OPDRACHTGEVER

Naam : Woonmaatschappij !MPULS Menen-Wervik BV
Adres : Volkslaan 302/0201 – 8930 Menen

2. GEGEVENS BOUWPLAATS

Adres : Waterhoenstraat – 8930 Lauwe
CaPaKey : 34024A0577/00Z008
Kad. Sie. : 3^{de} Afd Sie A nr 0577z8



Situering

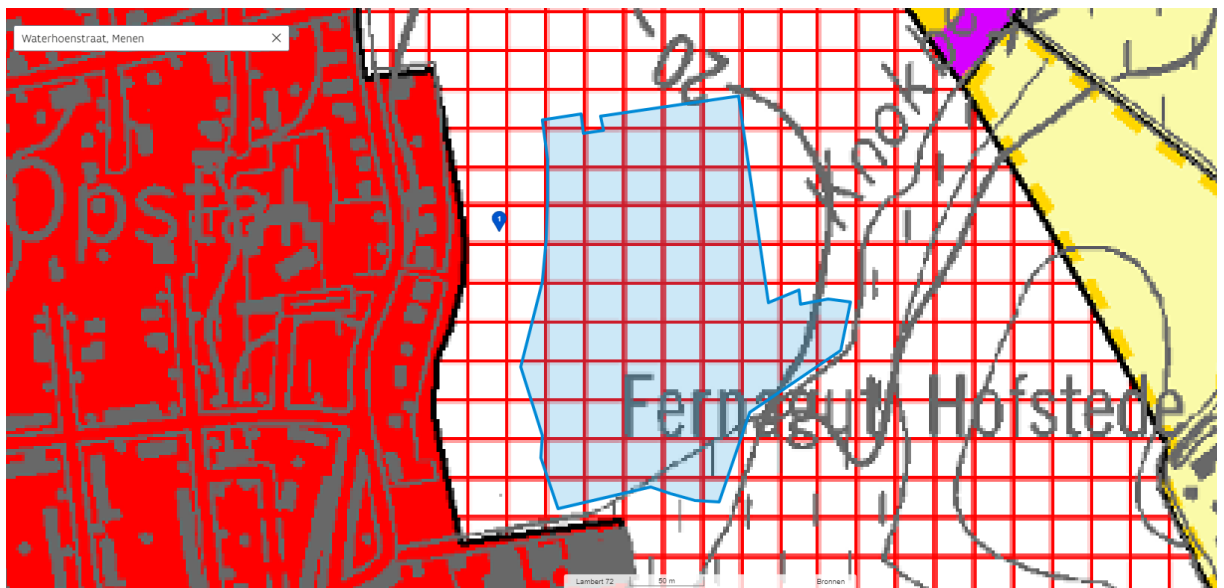


Luchtfoto

3. ZONERING RUIMTELIJKE PLANNING

a. GEWESTPLAN

De werken situeren zich volgens gewestplan Kortrijk (KB 26/11/1977) in een zone bestemd als woonuitbreidingsgebied.



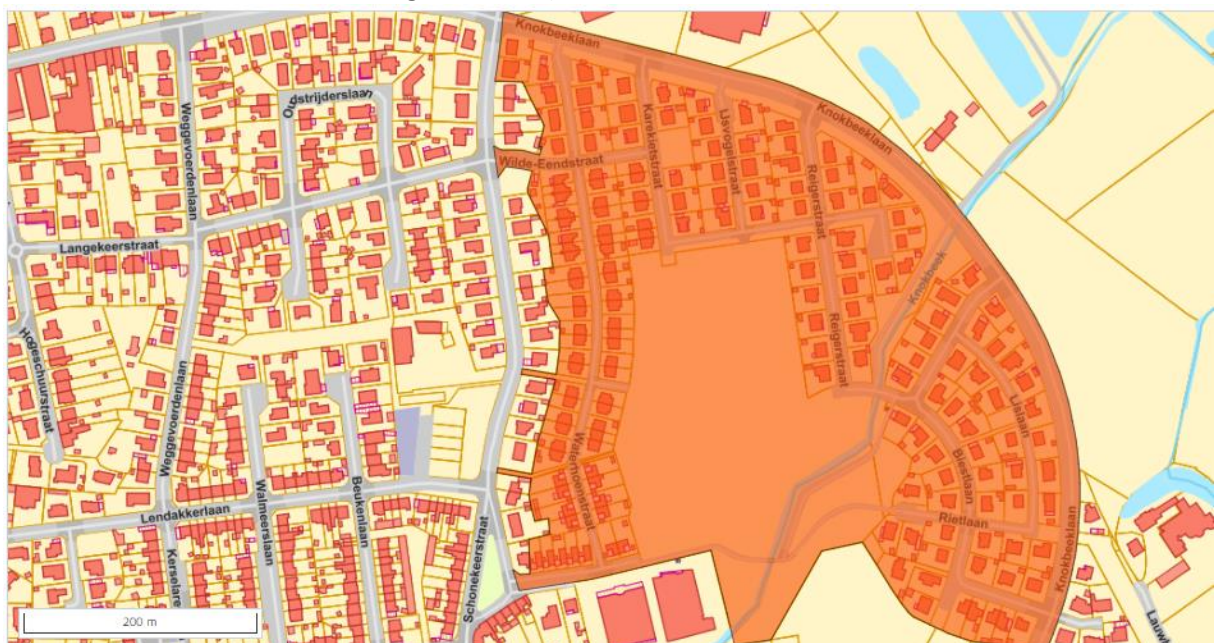
Situering binnen Gewestplan

b. BIJZONDER PLAN VAN AANLEG OF ALGEMEEN PLAN VAN AANLEG (BPA/APA)

De site is gelegen binnen de grenzen van BPA Schonekeerstraat (KB 26/09/1977)

De zone waarin het perceel is gelegen is bestemd voor het bouwen van sociale woningen met inbegrip van de voorzieningen nodig voor de volledige uitbouw van de woonwijk volgens noodwendigheden.

Het project voorziet in een energieopwekking voor een jaargebruik van 1124 gezinnen (gem. jaarverbruik van 3500 kWh). Deze voorziening is bijgevolg conform de BPA voorschriften. (zelf bij afwijking => BPA ouder dan 15 jaar VCRO Artikel 4.4.9/1 – installatie ten algemeen nut)



Situering BPA

c. RUP

De site is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Gemeentelijk RUP

De site is niet gelegen binnen de grenzen van een goedgekeurd Gewestelijk RUP

De site is gelegen in een goedgekeurd Provinciaal RUP namelijk het PRUP Solitaire vakantiewoningen Interfluvium (BS 16/09/2015), wat geen invloed heeft op huidige aanvraag.

4. ZONERING MILIEU EN NATUUR

a. Ven-gebieden

De site is buiten het ven-gebied van de West-Vlaamse Leievallei gesitueerd.



b. Van nature overstroombare gebieden

Ten Zuidoosten van het perceel ligt de Knokbeek dewelke van nature overstrombaar is.

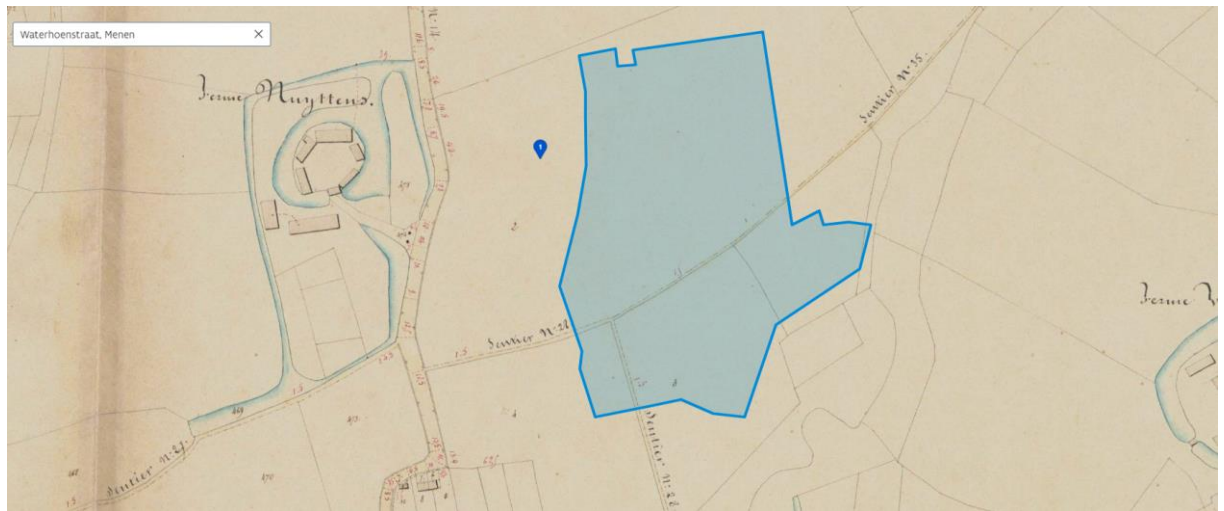


- c. Overstromingsgevoelige gebieden
De aanduidingen op onderstaande kaart geven de overstromingsgevoelige gebieden pluviaal voor ter hoogte van de site. Hieruit blijkt dat het risicogebied zich aan de zuidzijde van de Knokbeek situeert.



5. ATLAS DER BUURTWEGEN

Volgens de atlas der Buurtwegen wordt de site doorkruist door buurtweg n°28 en n°35. Zie onderstaande kaart.



Deze buurtweg werd reeds verlegd ten zuiden van het perceel met goedkeuring van de Bestendige Deputatie dd 16/07/1997.

A.	Motivatatie Project	8
1.	Duurzaam en betaalbaar	8
2.	Invulling nood aan meer zonne-energie	8
3.	Een duurzame investering voor zij die het echt nodig hebben	9
4.	Duurzame stroom en natuur hand in hand	9
5.	Geen productiebedrijf, wel een ecologisch en sociaal project	11
6.	Uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk	11
7.	Betrokkenheid van de omwonenden	13
8.	Veiligheid	13
B.	Juridische toelichting	14
1.	Bevoegde vergunningverlenende overheid	14
2.	MER-screeningsplicht niet van toepassing	14
3.	No conflict of interest	14

A. Motivatie Project

1. Duurzaam en betaalbaar

Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik wil volop inzetten op duurzame elektriciteit voor haar sociale huurders én een beter klimaat voor alle inwoners van Menen en Wervik. De woonmaatschappij installeerde om die reden al op meer dan 400 sociale huurwoningen binnen haar werkingsgebied zonnepanelen. Het gaat zowel om projecten in Menen en Wervik, als in de deelgemeenten Lauwe, Rekkem, Moeskroen en Geluwe.

Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik verhuurt vandaag ongeveer 2.600 sociale huurwoningen. Op termijn zal de woonmaatschappij op ongeveer de helft van deze woningen zonnepanelen installeren, overal waar dit technisch en qua oriëntatie van het dak van de woning mogelijk is. Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik beschikt binnen haar patrimonium echter niet over voldoende geschikte daken, ook niet in de toekomst, om voldoende noodzakelijke zonnestroom te produceren voor alle sociale huurders die een woning huren bij de woonmaatschappij. Om alle sociale huurders toegang te kunnen geven tot goedkope en duurzame elektriciteit is er nood aan alternatieve oplossingen.

ASTER, de coöperatieve vennootschap opgericht door de Vlaamse sociale huisvestingssector en erkende sociale onderneming, onderzocht voor alle sociale woningen van alle woonmaatschappijen in Vlaanderen wat het zonnepotentieel is op basis van de Zonnekaart Vlaanderen (zie <https://www.vlaanderen.be/bouwen-wonen-en-energie/groene-energie/zonnekaart-is-uw-dak-geschikt-voor-zonneboiler-of-zonnepanelen>).

2. Invulling nood aan meer zonne-energie

Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik is eigenaar van een stuk grond van vier hectare gelegen tussen de Waterhoenstraat en Reigerstraat in Lauwe (Menen), CaPaKey: 34024A0577/00Z008, Kad. Sie.: 3de Afd Sie A nr 0577z8. Het perceel is volgens gewestplan Kortrijk (KB 26/11/1977) gelegen in een zone bestemd als woonuitbreidingsgebied. De grond is bedoeld voor de bouw van 116 sociale woningen.

Vandaag is de bouw van bijkomende sociale woningen op deze locatie niet aan de orde. De prioriteit van de woonmaatschappij is de verduurzaming van het bestaande patrimonium door middel van renovatie en vernieuwingsbouw om aldus te voldoen aan de doelstellingen van de EPC-regelgeving.

Het behoort tot de autonomie van het bestuursorgaan van de woonmaatschappij om beslissingen te nemen inzake haar patrimonium. Omdat de bouw van sociale woningen de volgende jaren geen optie is, nam het bestuur – in volle autonomie inzake haar patrimonium – de beslissing om tijdelijk een andere invulling te geven aan het woonuitbreidingsgebied. Met de bouw van het zonnepark wordt de grond gevaloriseerd ten voordele van de sociale huurders van de woonmaatschappij door de productie van zonnestroom. De tijdelijke invulling met een zonnepark behoudt de mogelijkheid tot een latere invulling als woonuitbreidingsgebied. Met het inzetten van dit terrein om zonne-energie te oogsten in plaats van een landbouwgewas schrijft Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik zich in op de oproep van de federale minister van Energie aan alle overheden om meer te investeren in zonnepanelen om zo snel mogelijk onafhankelijk te worden van fossiele brandstoffen.

3. Een duurzame investering voor zij die het echt nodig hebben

De geïnjecteerde zonnestroom wordt door ASTER in naam van en voor rekening van de woonmaatschappij verkocht aan een energieleverancier. Deze energieleverancier werd geselecteerd als meest gunstige partij na een uitgebreide marktbevraging. De winsten die worden gegenereerd door de verkoop van de geïnjecteerde zonnestroom worden door de woonmaatschappij volledig aangewend, naar analogie van de winsten die worden gegenereerd door de verkoop van de geïnjecteerde zonnestroom van een zonnepaneelinstallatie op het dak van een sociale huurwoning voor de volgende doeleinden, zoals bepaald in het Besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2022, artikel 8, §4:

De verhuurder kan de opbrengsten, vermeld in artikel 6.25, derde lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geheel of gedeeltelijk op de volgende wijze aanwenden:

- 1° de huurders die geen genot hebben van het gebruik van hernieuwbare energiebronnen als vermeld in artikel 1.1.3, 65°, van het Energiedecreet, een voordeel bieden;
- 2° bijkomende investeringen doen inzake hernieuwbare energie;
- 3° provisies voor toekomstige verliezen aanleggen.

Door de bouw van een tijdelijk zonnepark in Lauwe kan de woonmaatschappij, gedurende een in de tijd beperkte periode, bijkomende financiële middelen creëren die ten volle ten goede komen van het sociale woonbeleid, met name de vernieuwing en verduurzaming van haar patrimonium.

ASTER en de woonmaatschappij onderzoeken ondertussen ook de mogelijkheden om binnen de bepalingen van het Energiedecreet de opgewekte zonnestroom, die 100 procent eigendom is van de woonmaatschappij gelijktijdig te delen met alle sociale huurders van de woonmaatschappij en ook met de omwonenden die niet in een sociale huurwoning wonen.

4. Duurzame stroom en natuur hand in hand

- Woonmaatschappij !Mpuls Mene – Wervik wil met de bouw van een tijdelijk zonnepark in Lauwe niet enkel inzetten op een lagere energiefactuur voor de sociale huurders en een lagere CO2-uitstoot door de productie van zonnestroom. Zij wil eveneens inzetten op meer waardevolle natuur.
- Vandaag is de grond een braakliggend terrein zonder bomen of struiken. Om het perceel niet volledig ongebruikt te laten en als onderhoudsmaatregel werden er in het verleden, als tijdelijke oplossing voor het woonuitbreidingsgebied, landbouwgewassen gekweekt.
- Aan de binnenzijde van de omheining van het zonnepark zal op de perceelsgrens ongeveer 404 meter aan geschoren gemengde haag worden aangeplant. De keuze voor een haag met een mengeling van streekeigen soorten is heel bewust. Ecologisch is een gemengde haag immers veel interessanter dan een haag die bestaat uit dezelfde soort. Door de mengeling van verschillende soorten wordt er immers meer variatie en structuur in de haag gecreëerd. De ene soort komt sneller tot bloei, de andere komt sneller in blad of behoudt langer blad. De verschillende plantsoorten trekken op hun beurt ook verschillende faunasoorten aan, zoals de koolmees en de mus.

- De samenstelling van de gemengde haag is:
 - 10% Groene beuk (*Fagus sylvatica*)
 - 10% Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - 50% Meidoorn (*Craetegus monogyna*)
 - 25% Veldesdoorn (*Acer campestre*)
 - 5% Haagbeuk (*Carpinus betulus*)

- De voorziene uitgroeihoogte van de geschoren gemengde haag is 2 meter. Dit is de hoogte van de vaste draadafsluiting die om het perceel zal worden aangebracht. Rekening houdend met een gemiddelde groei van 40 tot 50 cm per jaar en een aanplanthoogte van 1 tot 1,2 meter is de voorziene uitgroeihoogte bereikt twee tot drie jaar na het aanplanten. Een groot voordeel van gemengde haag is dat de groene beuk en de wilde liguster in de winterperiode hun bladeren behouden. Het hele jaar door zal het zonnepark dus grotendeels aan het oog van de omwonenden worden onttrokken door een groenbruine wal, wat een meerwaarde zal zijn voor het uitzicht voor de omwonenden tegenover de huidige situatie. Eventuele visuele hinder wordt tot een minimum beperkt.

- Aan de noordzijde, maar ook aan een deel van de oostzijde en de zuidzijde van het perceel wordt aan de binnenzijde van de omheining een uitgroeiende haag met een totale lengte van ongeveer 307 meter aangeplant. De uitgroeiende haag zal breder (3 meter) en hoger komen dan de geschoren haag, waardoor deze meer tot bloei zal komen en vruchten zal dragen. De haag wordt aangeplant in 2 rijen, met 1 meter tussen de rijen en 1 meter tussen de planten, zodat deze de kans krijgen om breder uit te groeien. Ook de uitgroeiende haag zal verschillende faunasoorten aantrekken.

- De samenstelling van de uitgroeiende haag is:
 - 20% Meidoorn (*Craetegus monogyna*)
 - 15% Hazelaar (*Corylus avellana*)
 - 5% Gele kornoelje (*Cornus mas*)
 - 5% Wilde lijsterbes (*Sorbus aucuparia*)
 - 10% Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*)
 - 5% Hondсроos (*Rosa canina*)
 - 10% Haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 - 15% Gelderse roos (*Viburnum opulus*)
 - 15% Veldesdoorn (*Acer campestre*)

- De bodem blijft onverhard en wordt ingezaaid met grassen en veldbloemen, die bijen en andere bestuivers zullen aantrekken.

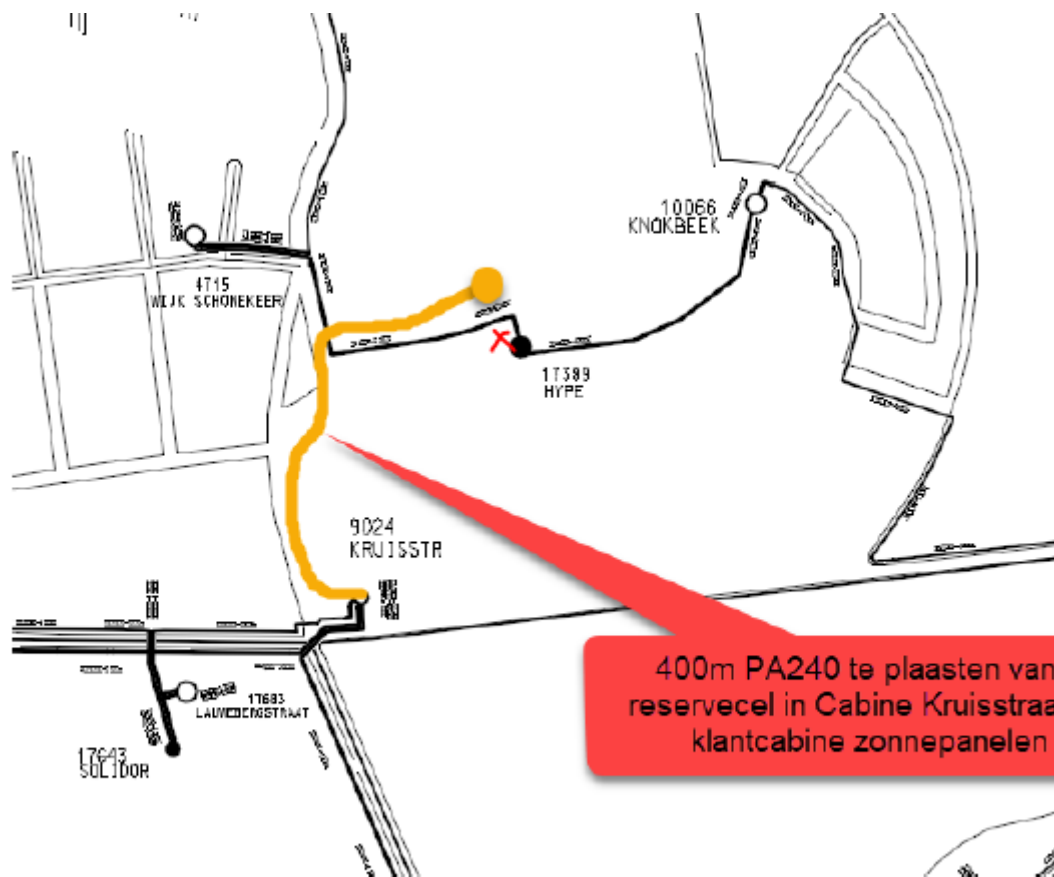
- Op twee locaties aan de rand van het zonnepark (de noordoostelijke en de zuidoostelijke hoek van het perceel) worden in totaal 11 inheemse bomen aangeplant. Het gaat om 3 tamme kastanjes, 3 boskers, 3 wilde appel en 2 wilde lijsterbes. Zo zal Zonnepark Lauwe een echt parkkarakter krijgen voor de omwonenden in het midden van de wijk.

5. Geen productiebedrijf, wel een ecologisch en sociaal project

Een productiebedrijf impliceert een werkruimte, activiteiten, medewerkers, enzovoort. Zonnepark Lauwe wordt een park waarin zonnepanelen staan. Deze produceren energie die de sociale huurders en mogelijks ook de omwonenden ten goede komt. Het zonnepark wordt in de omgeving geïntegreerd en zal door de invulling van het perceel met meer natuurelementen (beukenhagen, grassen, bloemen, bomen) een meerwaarde bieden voor alle omwonenden.

6. Uitbreiding van het elektriciteitsnetwerk

- De zonnestroom die wordt opgewekt door het Zonnepark Lauwe wordt geïnjecteerd op het elektriciteitsnet. Om dit mogelijk te maken wordt er **een nieuwe elektriciteitscabine gebouwd aan de rand van het perceel**. De omwonenden zijn allen **aangesloten op de bestaande elektriciteitscabine van de wijk**. Het zonnepark krijgt een nieuwe elektriciteitscabine op middenspanning zodat er geen enkele interferentie is tussen de wijk en het zonnepark. Omdat het zonnepark géén gebruik maakt van het bestaande elektriciteitsnet van de wijk heeft de injectie van de zonnestroom dan ook geen enkele impact op zonnepaneelinstallaties die door sommige omwonende private eigenaars werden geplaatst.
- De locatie van de elektriciteitscabine wordt uitsluitend bepaald door distributienetwerkbeheerder Fluvius. Deze moet te allen tijde, 24/7, toegankelijk en op maximaal 10 meter van de rooilijn liggen. Fluvius heeft aangegeven dat de cabine aan de hoek van de Waterhoenstraat en de Schonekeerstraat moet geplaatst worden om zo dicht mogelijk bij het inkoppelpunt te zitten.
- De cabine komt op een ruime afstand van de dichtst bijgelegen woning te staan (ongeveer 12 meter). Door de inplanting op deze locatie zullen de omwonenden geen hinder ondervinden van de nieuwe elektriciteitscabine.



7. Betrokkenheid van de omwonenden

Als sociale onderneming vindt Woonmaatschappij !Mpuls Mene – Wervik het van groot belang om de omwonenden te informeren en hen te betrekken bij de realisatie van het zonnepark. Alle omwonenden werden schriftelijk geïnformeerd en uitgenodigd voor een infovergadering op 29 juni 2023.

Tijdens deze infovergadering werden de plannen toegelicht. Alle omwonenden kregen voor de infovergadering de kans om schriftelijk hun vragen en bezorgdheden te formuleren.

Tijdens de zomermaanden werden alle bezorgdheden grondig geanalyseerd en werd er beslist om de plannen bij te sturen en bijkomende informatie ter beschikking te stellen om bezorgdheden correct te kunnen kaderen. Concreet werden de volgende zaken aangepast:

- het weglaten van de looppiste (veiligheidsoverwegingen)
- de locatie van de beukenhagen (veiligheidsoverwegingen)
- de aanplant van inheemse bomen (meer groen in de wijk)

8. Veiligheid

- Aanvankelijk was er voorzien dat er rondom het zonnepark een verharde natuurlijke looppiste zou worden aangelegd. De aanpalende omwonenden vreesden dat dit pad de kans op vandalisme en inbraak via de achtertuin in de aanpalende woningen zou verhogen. Na overleg met de betrokken partijen is het voorstel om rondom het zonnepark een verharde weg (natuurlooppiste) aan te leggen niet weerhouden.
- De omheining met de beukenhagen wordt op de perceelsgrens aangeplant, zodat er geen enkele mogelijkheid is om de tuinen via het zonnepark te betreden. Vandaag zijn een aantal aanpalende woonpercelen die uitgeven op het desbetreffende perceel niet afgesloten. Door de aanplant van de beukenhaag (en in combinatie met de voorziene afsluiting) worden deze woonpercelen op een veilige manier afgesloten van mogelijke ongewenste bezoekers.
- Op vraag van de verzekeringsmaatschappij die de installaties zal verzekeren, zullen er om beveiligingsredenen camera's worden geplaatst. Die zullen gericht zijn in de richting van de installaties en geen enkele impact hebben op de privacy van de omwonenden.

B. Juridische toelichting

1. Bevoegde vergunningverlenende overheid

- De Vlaamse Regering is overeenkomstig artikel 15 van het Omgevingsvergunningsdecreet bevoegd voor de beoordeling van aanvragen met betrekking tot installaties met een vermogen van meer dan 1.000 MW die aantakken op het openbare elektriciteitsnet, aangezien deze op bijlage I van het Besluit van de Vlaamse Regering tot aanwijzing van de Vlaamse en provinciale projecten ter uitvoering van het OVD zijn vermeld (hierna: "Besluit aanwijzing Vlaamse en provinciale projecten").

Blijft het project onder die drempel, dan is het college van burgemeester en schepenen bevoegd, tenzij het gaat om een provinciaal project (bijlage II van het Besluit aanwijzing Vlaamse en provinciale projecten), om een mobiele of verplaatsbare inrichting in twee of meer gemeenten, of om een klasse I-inrichting.

- Voor het Zonnepark Lauwe gaat het niet om een provinciaal project, noch om een mobiele of verplaatsbare inrichting in meerdere gemeenten. Overeenkomstig rubriek 12.1.2.3° van de indelingslijst in bijlage 1 bij titel II van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning (hierna: "Vlarem II") is elektriciteitsproductie van meer dan 10 MW een klasse I-inrichting. Evenwel is in rubriek 12.1 bepaald dat de elektriciteitsproductie op basis van zonne-energie niet is ingedeeld. De inrichting van een middenspanningscabine is als dusdanig niet opgenomen op de indelingslijst van Vlarem-II. De installatie van een zonne-energie-installatie met middenspanningscabine gaat gepaard met de installatie van een transformator. Afhankelijk van het vermogen van de transformator (meer dan 1.000kVA) gaat het om een klasse II-inrichting. Aldus geldt wel een vergunningsplicht op het vlak van milieu. Omdat het ook hier niet om klasse I gaat, is het geen provinciale bevoegdheid.

2. MER-screeningsplicht niet van toepassing

Het project wordt niet beschouwd als een stadsontwikkelingsproject en komt niet voor op Bijlage 3.

3. No conflict of interest

Het logo van Stad Menen is gebruikt op een infocampagne, wat vragen zou kunnen oproepen. Zo zijn er twee recente arresten van de Raad voor Vergunningsbetwistingen over de zgn. "no conflict of interest"-regel verankerd in artikel 15/1 van het Omgevingsvergunningsdecreet. Overeenkomstig deze bepaling is voor de kennisneming van en de beslissing over een vergunningsaanvraag voor een project waarvoor in beginsel het College van Burgemeester en Schepenen ("CBS") bevoegd is, niettemin de deputatie bevoegd indien cumulatief is voldaan aan volgende twee voorwaarden:

- o voor het project moet een milieueffectenrapport worden opgesteld en is er geen ontheffing van de rapportageverplichting verkregen; én
- o het CBS is initiatiefnemer en aanvrager van het project.

In twee recente arresten van 22 april 2021 (RvVb-A-2021-0910) en 6 oktober 2022 (RvVb- A-2223-0108) heeft de Raad voor Vergunningsbetwistingen het toepassingsgebied van de “no conflict of interest”-regel aanzienlijk uitgebreid:

- zo assimileerde de Raad een stadsontwikkelingsbedrijf (Sogent) dat instaat voor de uitvoering van het stedenbouwkundig beleid van de stad (Gent), met het CBS van de stad zelf, waardoor in de visie van de Raad ook een aanvraag van een stadsontwikkelingsbedrijf meteen bij de provincie moet worden ingediend in plaats van bij de gemeente;
- bovendien is de “no conflict of interest”-regel volgens de Raad ook van toepassing op loutere m.e.r.-screeningsplichtige projecten en niet enkel op projecten onderworpen aan een formeel milieueffectenrapport, omdat het vergunningverlenend bestuur zich ook moet uitspreken over de volledigheid van de m.e.r.-screening.

Op voormelde arresten van de Raad kwam veel kritiek, en cassatieberoepen ertegen zijn hangende voor de Raad van State.

Het argument van de “no conflict of interest”-regel wordt thans te pas en te onpas opgeworpen door bezwaarindieners om een project tegen te houden.

De no conflict of interest-regel is hier echter niet van toepassing, omwille van de volgende redenen:

- de Stad Menen is niet betrokken bij het project, ook al staat hun logo op een presentatie en op de uitnodiging voor een buurtinformatievergadering, dit gezien het feit dat de Stad Menen haar gebouw hiervoor ter beschikking stelde;
- een woonmaatschappij valt niet te assimileren met een lokaal bestuur, omdat de taakstelling van een WM rechtstreeks volgt uit Vlaamse regelgeving. De woonmaatschappijen zijn de uitvoerders van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod (artikel 4.39/7 Vlaamse Codex Wonen). Zij worden daarbij gefinancierd vanuit het Vlaamse Gewest. De werking van een woonmaatschappij is bovendien in verregaande mate gemoduleerd in de Vlaamse Codex. Een woonmaatschappij is dus niet louter een verlengstuk van een lokaal bestuur. Zo kan een woonmaatschappij zelfs onteigend worden door een lokaal bestuur, wat impliceert dat het gaat om twee aparte overheden. Daaraan wordt geen afbreuk gedaan door het feit dat er vertegenwoordigers van het lokaal bestuur in het bestuursorgaan van de woonmaatschappij zetelen.