

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

Xe KAMER

A R R E S T

**nr. 266.016 van 13 maart 2026
in de zaak A. 243.500/X-18.924**

In zake : de NV O.
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Liesbeth Peeters en Matthew Bonjean
kantoor houdend te 2300 Turnhout
Parklaan 126 bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Isabelle Verhelle
kantoor houdend te 9800 Deinze
Kerrebroek 99
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 4 november 2024, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse regering van 19 juli 2024 houdende de definitieve aanduiding van het watergevoelig openruimtegebied ‘Iepenburg Schoten’.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Auditeur Benny De Sutter heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 27 februari 2026.

Staatsraad Stephan De Taeye heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Liesbeth Peeters, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Tariq Pels, die *loco* advocaat Isabelle Verhelle verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Auditeur Benny De Sutter heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten en wettelijk kader

3.1. In uitvoering van het decreet ‘betreffende het integraal waterbeleid’ van 18 juli 2003 keurt de Vlaamse regering op 30 januari 2009 elf bekkenbeheerplannen voor de periode 2008-2013 goed.

Deze bekkenbeheerplannen vormen het kader voor een gamma aan maatregelen met betrekking tot het integraal waterbeheer. In elk van de elf beheerplannen is een actie opgenomen om de bestemming te toetsen van een aantal zones, gelegen in actueel of potentieel waterbergingsgebied of in waterconserveringsgebied. De bekkensecretariaten kregen binnen de Coördinatiecommissie Integraal Waterbeleid de taak om deze screening uit te voeren voor de 11.400 ha onbebouwde harde bestemmingen van het gewestplan die overlappen met deze voor het watersysteem belangrijke gebieden, de

zogenaamde ‘signaalgebieden’. Signaalgebieden zijn nog niet ontwikkelde gebieden waar een tegenstrijdigheid kan bestaan tussen de geldende bestemmingsvoorschriften en het belang van dit gebied voor het watersysteem.

3.2. Voor de afgebakende signaalgebieden wordt telkens een ontwerp van startbeslissing opgemaakt die zowel de wateraspecten als de ruimtelijke aspecten van de signaalgebieden onderzoekt, en dit vanuit juridisch en beleidsmatig oogpunt. Ook wordt telkens een ontwikkelingsperspectief vanuit het wateraspect gesuggereerd, met eventueel een voorstel tot herbestemming. Daarbij wordt in nauw overleg met de gemeentebesturen en waterloopbeheerders gezocht naar een integrale toekomstvisie, waarbij zowel de waterproblematiek als de ruimtelijke aspecten in rekening worden genomen voor het bepalen van het ontwikkelingsperspectief.

3.3.1. In 2014 keurt de Vlaamse regering de ontwerpen van startbeslissing goed voor de eerste reeks van 66 signaalgebieden. In 2015 volgt de goedkeuring voor de tweede reeks van 17 signaalgebieden.

Op 31 maart 2017 keurt de Vlaamse regering de ontworpen startbeslissingen voor de laatste reeks van 152 signaalgebieden goed, onder andere wat het te dezen relevante signaalgebied ‘Iepenburg Schoten’ betreft. Dit signaalgebied kan als volgt worden weergegeven (paarse arcering – de percelen van de verzoekende partij zijn blauw omrand:



3.3.2. In de goedgekeurde startbeslissingen wordt het ontwikkelingsperspectief van het signaalgebied vastgelegd. Ook wordt bepaald welk bestuur het initiatief moet nemen en welk instrument gebruikt moet worden om het ontwikkelingsperspectief te realiseren. In de startbeslissingen wordt ook een ‘vervolgtraject’ bepaald. Er worden twee categorieën van vervolgtrajecten onderscheiden, te weten, enerzijds, de toepassing van een ‘verscherpte watertoets’, waarbij de geldende harde bestemming blijft behouden met de mogelijkheid om in het kader van de watertoets extra voorwaarden op te leggen, en, anderzijds, een ‘bouwvrije opgave’, waarbij het signaalgebied, of een deel ervan, bouwvrij moet blijven en bijgevolg een andere bestemming moet krijgen.

3.3.3. De herbestemming in uitvoering van de ‘bouwvrije opgave’ verloopt in sommige gevallen via de opmaak van een ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP). Voor de signaalgebieden waarvoor (nog) geen RUP is opgemaakt, wordt de ‘bouwvrije opgave’ bereikt via de aanduiding van het gebied als ‘watergevoelig openruimtegebied’ (WORG), in uitvoering van artikel 5.6.8, § 1, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening (hierna: VCRO):

“Art. 5.6.8.

§ 1. De Vlaamse Regering kan gebieden waar een conflict bestaat tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem, aanduiden als watergevoelig openruimtegebied.

Bij de aanduiding, vermeld in het eerste lid, houdt de Vlaamse Regering rekening met:

- 1° de juridische toestand van het gebied, onder meer de bestemmingsvoorschriften volgens de geldende plannen van aanleg of ruimtelijke uitvoeringsplannen of niet-vervallen verkavelingen;
- 2° het waterbergend vermogen van het gebied en de overstromingsgevoeligheid, onder meer op basis van de watertoetskaart en de overstromingsgevaarkaarten;
- 3° de feitelijke toestand van het gebied, onder meer wat betreft bebouwing;
- 4° in voorkomend geval, de acties of maatregelen die gepland zijn voor het gebied of die impact hebben op het gebied in de stroomgebiedbeheerplannen, wateruitvoeringsprogramma's, tussentijdse afbakeningen van de Vlaamse Regering en andere waterbeheerplannen;
- 5° de bezwaren en opmerkingen die geformuleerd zijn tijdens het openbaar onderzoek;
- 6° de tijdig verleende en ontvangen adviezen;
- 7° de eerder genomen beslissingen van de Vlaamse Regering over gebieden waar een conflict bestaat tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem.

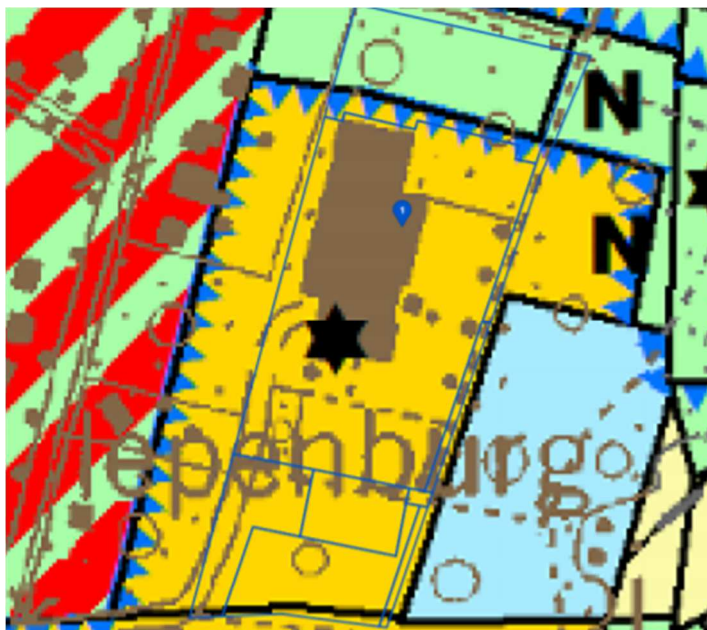
De Vlaamse Regering kan nadere regels bepalen voor het aanduiden van de gebieden, vermeld in het eerste lid. De aanduiding gebeurt cartografisch.”

3.4. Met een besluit van 15 december 2023 keurt de Vlaamse regering de voorlopige aanduiding van het WORG ‘Iepenburg’ goed.

3.5.1. De verzoekende partij baat op haar percelen een sportclub uit. Zij geeft de feitelijke toestand van haar percelen (op de foto hierna blauw omrand) in haar verzoekschrift als volgt weer:



Verzoeksters percelen (hierna blauw omrand) zijn overeenkomstig het bij koninklijk besluit van 3 oktober 1979 vastgestelde gewestplan Antwerpen grotendeels bestemd als 'gebied voor dagrecreatie' met aanduiding als waterwinningsgebied, en deels, in het noorden, als 'natuurgebied':



3.5.2. Volgens het bij ministerieel besluit van 3 mei 2007 goedgekeurde bijzonder plan van aanleg ‘Schotenhof’, deel A (hierna: het BPA ‘Schotenhof’) zijn verzoeksters percelen grotendeels als ‘zone voor dagrecreatie’ (oranje) bestemd:



3.5.3. Overeenkomstig artikel 8.1 van het BPA ‘Schotenhof’ is de zone A bestemd voor “sport- en speelterreinen met inbegrip van de accommodatie

i.v.m. de sportactiviteiten”. Artikel 8.2 laat “[c]onstructies en gebouwen [toe] die rechtstreeks in verband staan met de bestemming”. Artikel 8.4 voorziet in een “maximale bodembezetting” van “40 % van de totale oppervlakte van zone A”. Artikel 8.6 bepaalt onder meer dat “[h]et niet bebouwde en het niet voor sportterreinen of parkeerruimte aangewende gedeelte van het terrein [...] als groene ruimte [dient] te worden aangelegd en als dusdanig gehandhaafd”.

3.6.1. De kadastrale percelen 177/h3, 177/k3, 177/l3, 177/m3, 177/v2, 177/y2 en 177/z2 – (deels) van de verzoekende partij – worden binnen de contouren van het voorgenomen WORG opgenomen. De verzoekende partij geeft haar percelen (hierna aangeduid met rode stippen) die in het WORG ‘Iepenburg’ (hierna groen gekleurd) gelegen zijn, als volgt weer:



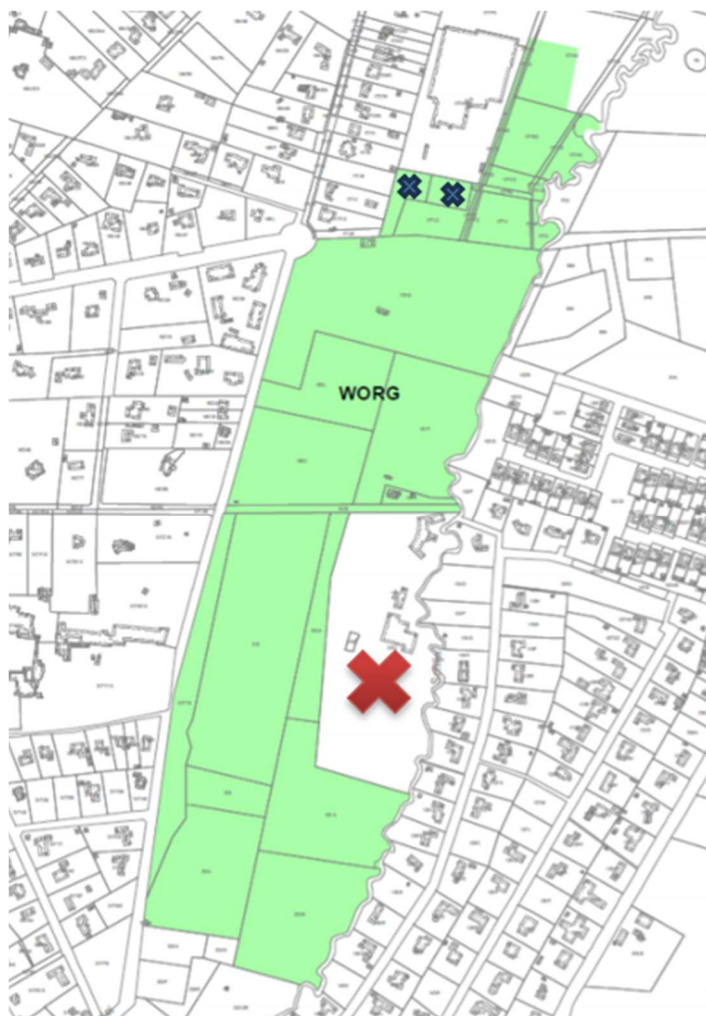
3.6.2. Op verzoeksters perceel 177/h3 bevinden zich drie tennisvelden. Haar perceel 177/k3 bevat de toegangsweg naar de sporthal en een deel van de parking bij die sporthal.

Het met de sporthal bebouwde perceel 177/n3, het perceel 177/p3 dat in natuurgebied is gelegen en het noordelijke deel van perceel 177/z2 worden niet in het WORG opgenomen.

3.7. Van 9 januari 2024 tot 8 maart 2024 wordt een openbaar onderzoek georganiseerd over de voorlopige aanduiding van het WORG ‘Iepenburg’. De verzoekende partij dient een bezwaarschrift in.

3.8. Op 21 mei 2024 keurt het team Omgevingseffecten van het departement Omgeving van de Vlaamse overheid het planmilieueffectrapport voor het WORG goed.

3.9. Met het bestreden besluit van 19 juli 2024 duidt de Vlaamse regering het WORG ‘Iepenburg’ definitief aan. Hierna volgt een weergave van het grafisch plan bij dit besluit. Verzoeksters percelen 177/h3 en 177/k3 (aangeduid met twee blauw kruisen) – die niet in het signaalgebied maar wel in het WORG zijn opgenomen – en de percelen 319/l en 3.19/h bij de Priorijlaan (aangeduid met een rood kruis, hierna genoemd: de percelen bij de Priorijlaan) – die wel in het signaalgebied maar niet in het WORG zijn opgenomen – worden er ter verduidelijking op aangeduid:



3.10. Overeenkomstig artikel 5.6.8, § 3, VCRO gelden de volgende voorschriften voor WORG's:

“§ 3. Binnen de aangeduide watergevoelige openruimtegebieden zijn waterbeheer, natuurbehoud, bosbouw, landschapszorg, landbouw en recreatie nevensgeschikte functies.

Voor zover de ruimtelijk-ecologische draagkracht en de waterbeheersfunctie van het gebied niet worden overschreden, zijn alleen de volgende handelingen die nodig of nuttig zijn voor de functies, vermeld in het eerste lid, toegelaten:

- 1° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op de sociale, educatieve of recreatieve functie van het gebied, waaronder sanitaire gebouwen of schuilplaatsen van één bouwlaag met een oppervlakte van ten hoogste 100 m², met uitsluiting van elke verblijfsaccommodatie;
- 2° het aanleggen, herstellen, heraanleggen of verplaatsen van openbare wegen en nutsleidingen. Openbare wegen en nutsleidingen kunnen aangelegd of verplaatst worden voor zover dat noodzakelijk is voor

de kwaliteit van het leefmilieu, het beheer van het landschap, het herstel en de ontwikkeling van de natuur en het natuurlijk milieu, de openbare veiligheid of de volksgezondheid;

3° het aanbrengen van kleinschalige infrastructuur, gericht op het gebruik van het gebied voor landbouw of hobbylandbouw;

4° handelingen die nodig of nuttig zijn om overstromingen te beheersen of om wateroverlast buiten de natuurlijke overstromingsgebieden te voorkomen;

5° handelingen voor natuurbehoud en landschapszorg.

De mogelijkheden om af te wijken van stedenbouwkundige voorschriften of om rekening te houden met ontwerpen van stedenbouwkundige voorschriften, vermeld in titel IV, hoofdstuk 4, zijn van overeenkomstige toepassing in de aldus aangeduide gebieden.”

IV. Onderzoek van het enige middel

Uiteenzetting van het middel

4.1.1. De verzoekende partij voert in een enig middel de schending aan van artikel 5.6.8, § 1, VCRO, artikel 7 van het besluit van de Vlaamse regering van 15 juni 2018 ‘houdende nadere regels voor de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden’ (hierna: het WORG-besluit) en van artikel 1.3.1.1, § 1, van het gecodificeerd decreet van 15 juni 2018 ‘betreffende het geïntegreerd waterbeleid’, alsook van het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel en het beginsel van de gelijke verdeling over de burgers van de openbare lasten (GBOL-beginsel).

Zij vat het middel in haar verzoekschrift als volgt samen:

“Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing percelen van verzoekende partij [...] opneemt in het WORG zonder hiertoe enige feitelijke grondslag op te nemen in de motivering van de bestreden beslissing.

Terwijl artikel 5.6.8, § 1, VCRO bepaalt dat de Vlaamse Regering gebieden waar een conflict bestaat tussen de verdere realisatie van de bestemming en de belangen van het watersysteem kan aanduiden als watergevoelig openruimtegebied, onder meer op basis van de feitelijke toestand van het gebied

En doordat, tweede onderdeel verwerende partij zonder afdoende motivering afwijkt van de voorgaande beslissingen betreffende de ontwikkeling van signaalgebieden

En terwijl artikel 5.6.8, § 1, 7° vereist dat de overheid bij de vaststelling van een watergevoelig openruimtegebied rekening houdt met voorgaande beslissingen betreffende de verdere ontwikkeling van signaalgebieden. En terwijl artikel 7 van het [WORG-besluit] bepaalt dat een besluit tot definitieve vaststelling van een WORG steeds een toetsing van de criteria vermeld in artikel 5.6.8, § 1, tweede lid VCRO dient te bevatten”

4.1.2. Wat het eerste middelonderdeel betreft, licht de verzoekende partij toe dat het BPA ‘Schotenhof’ een verdere ontwikkeling van haar percelen 177/k3 en 177/h3 nagenoeg uitsluit, zodat een conflict met de belangen van het watersysteem zowat onmogelijk is. Daarenboven zijn deze percelen nagenoeg geheel verhard, zodat niet wordt ingezien hoe de opname ervan in het WORG de lokale watertoestand kan verbeteren. De voordelen voor het watersysteem zijn minimaal, terwijl verzoekster geconfronteerd wordt met een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden van haar sportclub en een aanzienlijke waardevermindering. In antwoord op verzoeksters bezwaren wordt nagelaten concreet te motiveren hoe de opname van haar percelen in het WORG de belangen van het watersysteem zou vrijwaren.

4.1.3. Wat het tweede middelonderdeel betreft, betoogt de verzoekende partij dat haar percelen 177/k3 en 177/h3 zonder afdoende motivering aan het WORG worden toegevoegd. De verwerende partij heeft nagelaten een grondig alternatievenonderzoek te voeren. Gezien de bestaande verharding van verzoeksters percelen heeft de verwerende partij niet op een zorgvuldige en redelijke wijze tot opname ervan in het WORG beslist. In de bestreden beslissing wordt nagelaten concreet te motiveren waarom de percelen van Pidpa aan de Priorijlaan, die wel tot het signaalgebied behoorden, niet in het WORG worden opgenomen. Er wordt op algemene wijze verwezen naar het watersysteem en het vrijwaren van verdere verbouwing. Zelfs indien dit antwoord afdoende zou zijn, kunnen de redenen ervoor niet uit de feitelijke toestand worden afgeleid. Uit de beschikbare kaarten blijkt immers dat de percelen aan de Priorijlaan ook een hoge overstromingsgraad hebben. Bijgevolg blijkt uit de bestreden beslissing niet waarom het verwijderen van de percelen aan de Priorijlaan uit het WORG voordelig is voor het watersysteem. Daarenboven blijkt er op deze percelen nog veel ruimte te zijn voor verdere bebouwing of verharding, terwijl dit voor

verzoeksters percelen niet het geval is. De bestreden beslissing reikt geen objectief criterium aan dat verantwoordt waarom de percelen aan de Priorijlaan niet in het WORG worden opgenomen en verzoeksters percelen wel. De verwerende partij schiet tekort in haar zorgplicht om schadelijke effecten ten aanzien van het watersysteem waar mogelijk te vermijden, dan wel te beperken. Het willekeurig handelen van de verwerende partij zorgt voor een onevenredige verdeling van lasten onder de burgers.

4.2. De verzoekende partij stelt in haar memorie van wederantwoord, wat het eerste middelonderdeel betreft, dat uit de bestreden beslissing niet blijkt waarom de opname van haar percelen in het WORG de belangen van het watersysteem vrijwaart. De verwerende partij verwijst enkel naar de overstromingsgevoeligheid ervan, wat deze belangen niet afdoende verantwoordt. Nergens in de bestreden beslissing wordt voldoende rekening gehouden met het feit dat de in het WORG opgenomen percelen van de verzoekende partij nagenoeg geheel ontwikkeld zijn. In de bestreden beslissing wordt nergens ingegaan op het daadwerkelijk waterbergend vermogen van de percelen van de verzoekende partij.

Inzake het tweede middelonderdeel stelt de verzoekende partij dat haar percelen 177/h3 en 177/k3, die in het WORG zijn opgenomen, te beschouwen zijn als “bebouwd”, aangezien ze worden ingenomen door de inrit, de parking en sportvelden van de sportclub. De verwerende partij tracht het begrip ‘bebouwd’ te beperken tot “het herbergen van gebouwen”. Hiermee wordt geheel ingegaan tegen de *ratio legis* dat het WORG de belangen van het watersysteem wil vrijwaren door de verdere realisatie van de bestemming tegen te houden. Verharding is immers een gelijkaardige belemmering voor waterberging op een perceel als een gebouw. In de startbeslissing werden de percelen met parking en tennisterrein uit het signaalgebied gesloten omdat deze al geheel ontwikkeld waren. In de bestreden beslissing wordt echter, zonder enige nadere motivering, opgeworpen dat enkel de percelen met gebouwen als ontwikkeld of bebouwd moeten worden beschouwd. De kwalificatie van verzoeksters percelen als ‘onbebouwd’ heeft geen basis in de werkelijkheid. Argumenten met betrekking tot het verschil in overstromingsgevoeligheid tussen de desbetreffende percelen

betreffen een *post factum* motivering. Bovendien zijn er in het WORG verscheidene percelen opgenomen die door de watertoetskaarten niet als overstromingsgevoelig worden aangeduid, zodat dit geen objectief criterium betreft. De percelen die uit het WORG worden gehouden kunnen nog verder bebouwd worden, terwijl verzoeksters percelen al volledig bebouwd zijn. Voorts is het geheel tegenstrijdig dat de verwerende partij doorheen de bestreden beslissing beweert dat zij overstromingsgevoelige percelen tracht te vrijwaren van verdere bebouwing, maar tegelijkertijd de verdere bebouwing toestaat van overstromingsgevoelige percelen die aan de oostzijde door een waterloop worden begrensd. De verwerende partij gaat voorbij aan de argumentatie in verband met het waterbergend vermogen van de betrokken percelen.

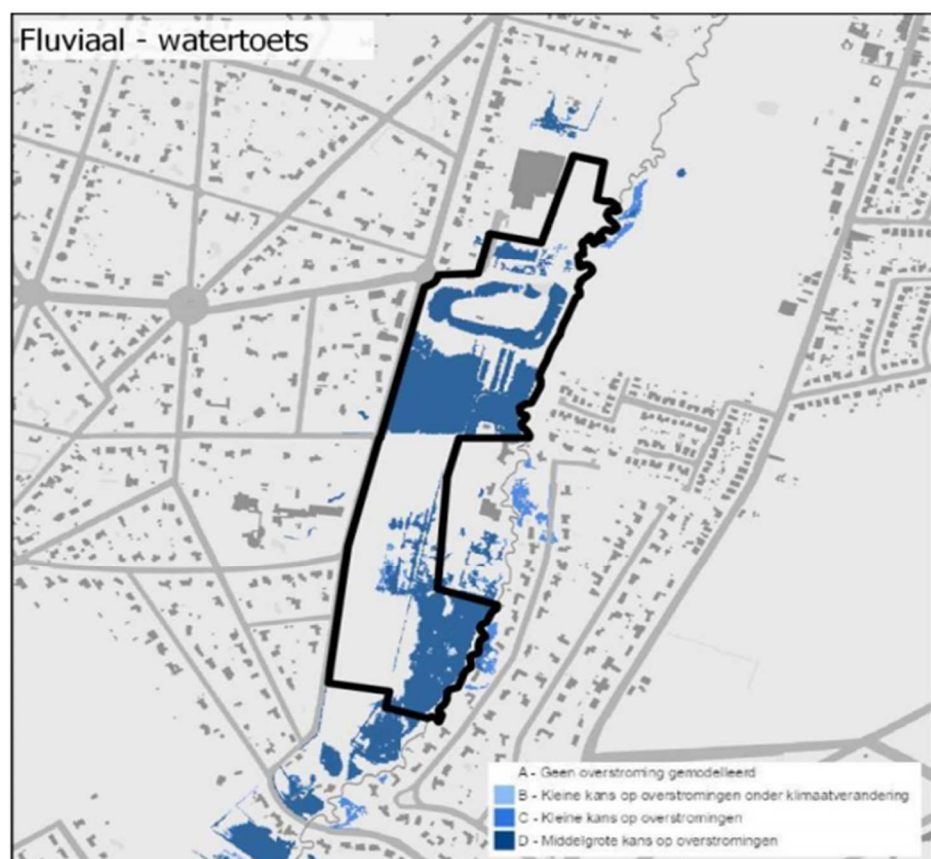
Beoordeling

5.1. In de toelichtingsfiche bij de definitieve aanduiding van het WORG wordt de “feitelijke toestand” van het gebied beschreven. Daarbij wordt aangegeven dat “[i]n het noorden van het gebied [...] enkele overstromingsgevoelige tennisvelden gelegen” zijn.

Vervolgens wordt aan de hand van de watertoetskaarten en overstromingsgevaarkaarten als volgt ingegaan op het waterbergend vermogen en de overstromingsgevoeligheid van het gebied:

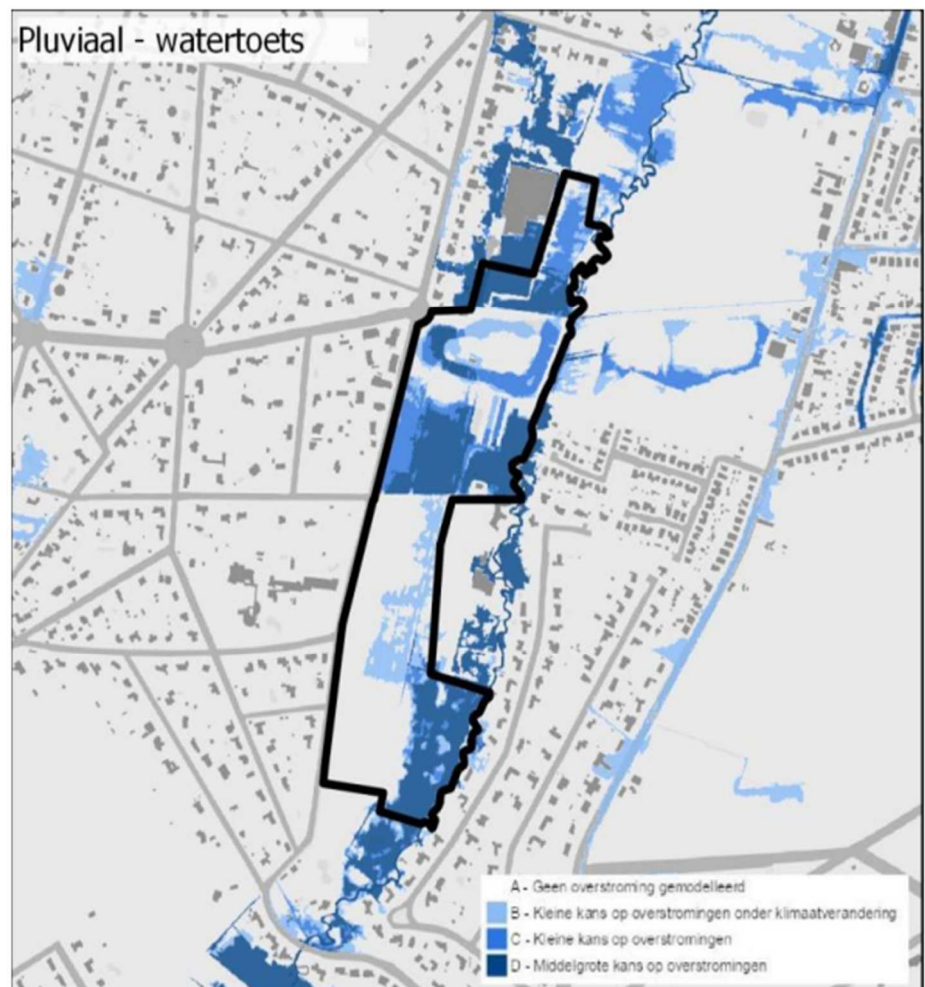
“2.2 Waterbergend vermogen en overstromingsgevoeligheid
Watertoetskaarten - overstromingsgevoelige gebieden (VR 2022 2511
DOC.1289)
In het zuidoosten van het gebied en in het centrale gebied ten noorden van de private toegangsreef van Pidpa – die dwars doorheen het gebied loopt – is een middelgroot risico op fluviale overstromingen gemodelleerd.

Figuur 2. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden fluviaal



Het pluviële model toont in het zuidoosten van het gebied en ten noorden van de private toegangsdreef van Pidpa een middelgrote kans op pluviële overstromingen. In het noorden van het gebied is eveneens een middelgroot tot klein risico gemodelleerd. Ten zuiden van de private toegangsdreef van Pidpa, naar onderen toe, toont het pluviële overstromingsmodel een klein risico op overstromingen onder klimaatverandering.

Figuur 3. Watertoetskaart - overstromingsgevoelige gebieden pluviaal

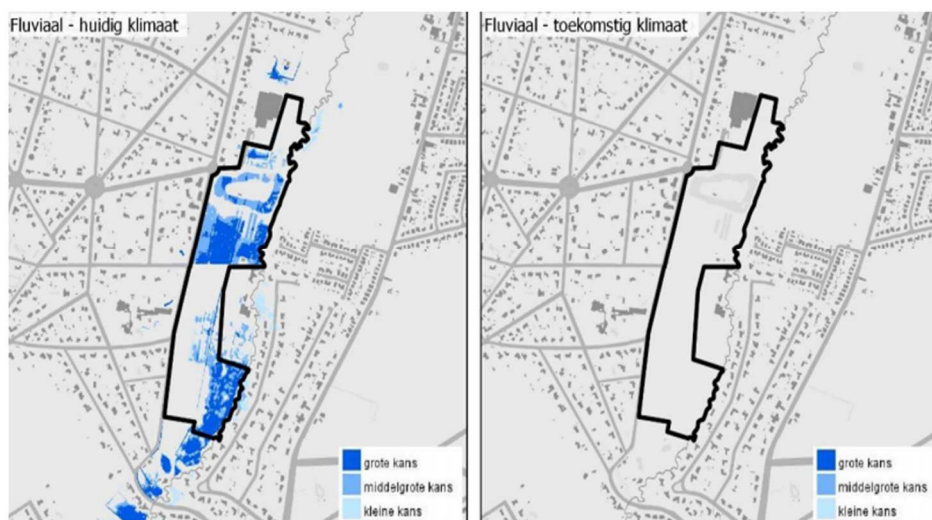


Overstromingsrichtlijn – overstromingsgevaarkaarten

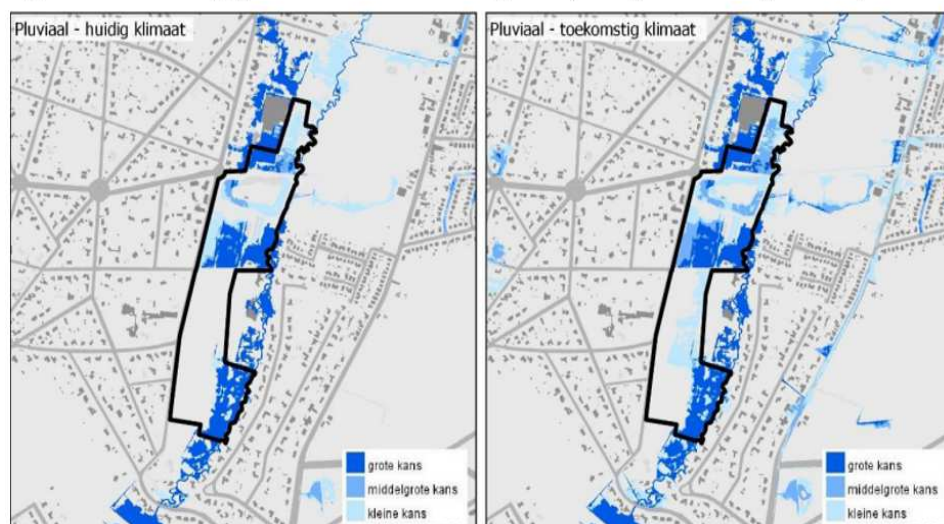
Volgens artikel 6 van de Europese Overstromingsrichtlijn (ORL) en artikel 1.7.3.1 § 3 van het Waterwetboek (VR 2018 1506 DOC.0638) moet de Vlaamse Regering zorgen voor alle significante bronnen van overstromingen en voor drie kansscenario's (kleine kans, middelgrote kans en grote kans op overstromingen, indien van toepassing). Daarbij werd ervoor gekozen om zowel kaarten voor het huidige klimaat als voor toekomstige klimaat (met klimaatprojectie 2050) op te maken.

Deze overstromingsgevaarkaarten zijn de bron voor de watertoetskaarten en geven een meer gedetailleerd beeld van de overstromingskansen in diverse scenario's. Het algemene beeld is daarom gelijkaardig aan de kaarten hierboven, maar toont onder meer ook de grote kans op overstromingen. Het pluviale model is beschikbaar voor gans Vlaanderen, ook het klimaatmodel. De fluviale modellen zijn per waterloop opgesteld en soms niet beschikbaar bij kleinere waterlopen, ook is het klimaatscenario niet in alle fluviale modellen beschikbaar en geeft dan een blanco kaart.

Figuur 4. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (fluviaal)



Figuur 5. Overstromingsgevaarkaart: overstroombaar gebied bij huidig en toekomstig klimaat (pluviaal)



”

5.2. Uit de watertoetskaarten voor verzoeksters percelen 177/h3 en 177/k3 blijkt aldus een middelgrote kans op overstromingen. Voorts blijkt uit figuur 5 dat die percelen een “grote kans” lopen op pluviaal overstromingsgevaar bij zowel huidig als toekomstig klimaat.

De verzoekende partij toont te dezen niet aan dat de overstromingsgevaarkaarten geen “wetenschappelijk onderbouwde en objectieve, feitelijke informatie met betrekking tot de overstromingsgevoeligheid” van het kwestieuze gebied zouden bevatten, zoals aangehaald in de nota bij het besluit van de Vlaamse regering van 25 november 2022 ‘tot wijziging van diverse besluiten die verband houden met de watertoets en de informatieverplichting uit de artikelen

1.3.1.1 en 1.3.3.3.2 van het decreet van 18 juli 2003 betreffende het integraal waterbeleid, gecoördineerd op 15 juni 2018’, en dat de overheid, bij de aanduiding van het kwestieuze WORG, ten onrechte een grote waarde aan deze kaarten zou hebben gehecht.

5.3. De opname van verzoeksters percelen 177/h3 en 177/k3 in het WORG dient voorts wel degelijk “de belangen van het watersysteem”, gelet op wat volgt.

Het betoog van de verzoekende partij dat haar percelen 177/h3 en 177/k3 al nagenoeg volledig verhard zijn, en dat de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA ‘Schotenhof’ een verdere ontwikkeling ervan uitsluit, kan geen bijval vinden. De stedenbouwkundige voorschriften van dit BPA (zie randnummer 3.5.3) sluiten vooreerst niet uit dat verzoeksters eigendom wordt heringericht, waarbij ook de percelen 177/h3 en 177/k3 worden bebouwd. In haar laatste memorie maakt de verzoekende partij zelf melding van een “nieuwe overdekte tennishal” als uitbreidingsmogelijkheid op de kwestieuze percelen. De verwerende partij heeft er in antwoord op verzoeksters desbetreffende bezwaar dan ook terecht op gewezen dat “[d]e inrichting van de percelen als tennisveld en parking [...] een toekomstige bebouwing niet uit[sluit]”.

De Vlaamse regering diende bij de aanduiding van het WORG, overeenkomstig artikel 5.6.8, § 1, tweede lid, 3°, VCRO, rekening te houden met de feitelijke toestand van het gebied, onder meer wat “bebouwing” betreft. Anders dan de verzoekende partij het ziet, is de verharding of inrichting van een perceel als parking of tennisveld wel degelijk minder nefast voor het “waterbergend vermogen” van een gebied dan de aanwezigheid van “bebouwing”, die voor overtollig water minder tot geen ruimte laat. De opname van de verharde percelen 177/h3 en 177/k3 in het WORG, strookt dan ook met de doelstelling om de belangen van het watersysteem te vrijwaren “door de verdere realisatie van de bestemming tegen te houden”.

De Raad van State merkt ten andere nog op dat de tennisvelden op verzoeksters perceel 177/h3, gezien de door haarzelf bijgebrachte foto (zie randnummer 3.5.1), uit rode gravel blijken te bestaan, en dat de parking op het perceel 177/k3 evenzeer uit steenslag blijkt te bestaan. Waar de verzoekende partij in haar laatste memorie voorhoudt dat ter plaatse een “asfaltparking” aanwezig is, bevestigt zij ter terechtzitting dat enkel de “bedoeling” voorligt om een dergelijke parking te realiseren. De verzoekende partij maakt aldus niet aannemelijk dat het water op de kwestieuze percelen onmogelijk in de bodem kan infiltreren.

5.4. De verzoekende partij toont in haar eerste middelonderdeel voorts niet aan dat de opname van haar kwestieuze percelen in het WORG onrechtmatig is omdat er een alternatief zou bestaan, te weten de opname van de percelen bij de Priorijlaan in het WORG. In dit verband met dit alternatief wordt bijkomend verwezen naar de beoordeling van het tweede middelonderdeel hierna.

5.5. In zoverre de verzoekende partij de bestreden beslissing disproportioneel acht omdat “[d]e voordelen voor het watersysteem [...] minimaal [zijn]”, terwijl zij wordt geconfronteerd met een “aanzienlijke waardevermindering en een inperking van de uitbreidingsmogelijkheden van haar sportclub voor een groot deel van [de] percelen”, wordt vooreerst herhaald dat de opname van verzoeksters percelen in het WORG wel degelijk in het belang van het watersysteem is (zie randnummer 5.3). Voorts gaat de verzoekende partij eraan voorbij dat luidens het bestreden besluit het “verlies aan bouwmogelijkheden wordt gecompenseerd via de planschaderegeling”.

5.6. Gelet op wat voorafgaat, overtuigt de verzoekende partij er niet van dat de verwerende partij met de bestreden beslissing tot opname van haar percelen in het WORG de grenzen van de redelijkheid te buiten is gegaan of anderszins onwettig zou hebben gehandeld. Dat de verzoekende partij “de intentie” heeft “om [haar] perceel, zij het op een ander stuk dan aangeduid als WORG, te ontharden en te voorzien van meer infiltratievoorzieningen”, doet niet anders besluiten.

5.7. Het eerste middelonderdeel wordt verworpen.

6.1. In het tweede middelonderdeel bekritiseert de verzoekende partij dat haar percelen 177/k3 en 177/h3 in het WORG worden opgenomen, ofschoon zij geen deel uitmaken van het signaalgebied, terwijl de percelen bij de Priorijlaan niet opgenomen worden in het WORG, ofschoon zij wél tot het signaalgebied behoren. De verzoekende partij wijst er in dit verband op dat de percelen bij de Priorijlaan aanzienlijk groter zijn dan haar percelen, en dat eerstgenoemde percelen tegen de waterloop Klein Schijn gelegen zijn.

6.2. Artikel 5.6.8, § 1, tweede lid, 3°, verplicht de Vlaamse regering ertoe bij de aanduiding van het WORG rekening te houden met de feitelijke toestand van het gebied, “onder meer wat betreft bebouwing” (zie randnummer 3.3.3).

6.3. De verwerende partij heeft blijkens het bestreden besluit de “deels bebouwde” percelen bij de Priorijlaan uit het WORG gesloten en verzoeksters “onbebouwde, overstromingsgevoelige percelen” aan het WORG toegevoegd.

6.4. Bij de beoordeling van het eerste middelonderdeel is reeds gebleken dat verzoeksters kwestieuze percelen op goede gronden in het WORG worden opgenomen.

6.5. Uit de door de verzoekende partij zelf bijgebrachte weergave van de percelen bij de Priorijlaan in het verzoekschrift, blijkt dat er inderdaad bebouwing op deze percelen aanwezig is. Dat verzoeksters percelen 177/h3 en 177/k3 – met inrit, parking en tennisvelden – evenzeer ‘bebouwd’ zouden zijn, wordt niet bijgevalen. Gezien het gestelde onder randnummer 5.3, kan verzoeksters betoog dat het water op haar percelen door de bestaande “verharding” “onmogelijk” in de bodem zou kunnen “infiltreren”, niet overtuigen. Voorts benadrukt de bestreden beslissing niet onterecht de “overstromingsgevoeligheid”

van enkel verzoeksters percelen (zie randnummer 6.3). Uit de stukken van het dossier blijkt immers dat de percelen aan de Priorijlaan slechts gedeeltelijk overstromingsgevoelig zijn, terwijl de percelen van de verzoekende partij dit zowat volledig zijn. Anders dan de verzoekende partij meent, betreft die laatste vaststelling geen *post factum* motivering.

6.6. In het licht van wat voorafgaat, overtuigt de verzoekende partij er niet van dat de beslissing van de verwerende partij om de percelen bij de Priorijlaan níét en haar percelen 177/h3 en 177/k3 wél in het WORG op te nemen, de grenzen van de redelijkheid te buiten zou gaan of anderszins onwettig zou zijn.

6.7. Ten slotte heeft het ingeroepen GBOL-beginsel een vergoedend en geen verbiedend karakter, zodat de gebeurlijke schending ervan niet tot de vernietiging van de bestreden beslissing kan leiden.

6.8. Het tweede middelonderdeel wordt verworpen.

7. Het middel wordt in zijn geheel verworpen.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op een rolrecht van 200 euro, een bijdrage van 24 euro en een rechtsplegingsvergoeding van 770 euro, die verschuldigd is aan de verwerende partij.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, op dertien maart tweeduizend zesentwintig,
door de Raad van State, Xe kamer, samengesteld uit:

Jan Clement,	kamervoorzitter,
Stephan De Taeye,	staatsraad,
David D'Hooghe,	staatsraad,
bijgestaan door	
Karin Meerschaut,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Karin Meerschaut

Jan Clement