

Arrest Raad van State 27 november 2025

Gevolgen en opties voor het deelplan "Rubensveld"

Gemeente Opwijk | 26 februari 2026

Presentatie: Mr. Filip De Preter – Liedekerke advocaten

Context: Wat is er beslist?

Raad van State vernietigt deels het RUP 'WUG Open Ruimte'

Voorwerp van de vernietiging: **alleen deelplan Rubensveld**

Deelplan Koruit blijft van kracht



Legende

-  Grens van het RUP
 -  Gewestplan
 -  Verkaveling

Art. 3: Openbaar domein

 - art. 3.1  Openbare wegenis
 - art. 3.2  Openbare voetwegen
 - art. 3.3  Indicatieve voetgangersverbindingen

Art. 4: Woongebieden

 - art. 4.1  Landelijk wonen
 - art. 4.2  Woonprojectzone

Art. 5: Bouwvrij agrarisch gebied (BAG)

 -  Bouwvrij agrarisch gebied

Art. 6: Zone voor waterlopen en oevers

 -  Waterlopen en oeverstroken



Reden 1: Afwijking van het GRS onvoldoende gemotiveerd

1.

Herbestemming van WUG naar open ruimte

Deelplan Rubensveld herbestemt het gebied grotendeels naar **bouwvrij agrarisch gebied**

2.

GRS bevat richtinggevend voorschrift

- **Behoud als reserve** van het woonuitbreidingsgebied Meerweg en het woonuitbreidingsgebied Hof Ten Eken. De bestaande mogelijkheden binnen de gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied blijven eveneens behouden.

De woonuitbreidingsgebieden worden als reserve behouden. Eventuele ontwikkelingsmogelijkheden kunnen verder onderzocht worden. De bestaande mogelijkheden die geboden worden door de huidige gewestplanbestemming als woonuitbreidingsgebied blijven eveneens behouden. Het woonuitbreidingsgebied 3 (zie

3.

Raad van State: “**Het voorzien van openruimte bestemming wijkt af van dit voorschrift**”

Afwijking van het GRS moet uitdrukkelijk gemotiveerd worden volgens artikel 2.1.2 §3 VCRO

4.

Beslissing Raad van State

Geen motivering voor de afwijking van het GRS

Reden 2: Bezwaar perceel 467/L/2 onvoldoende beantwoord

Bezwaar eigenaar

- Bestemming “woonprojectzone” zou voor dit terrein leiden tot de facto bouwverbod

Beoordeling

Gecoro:

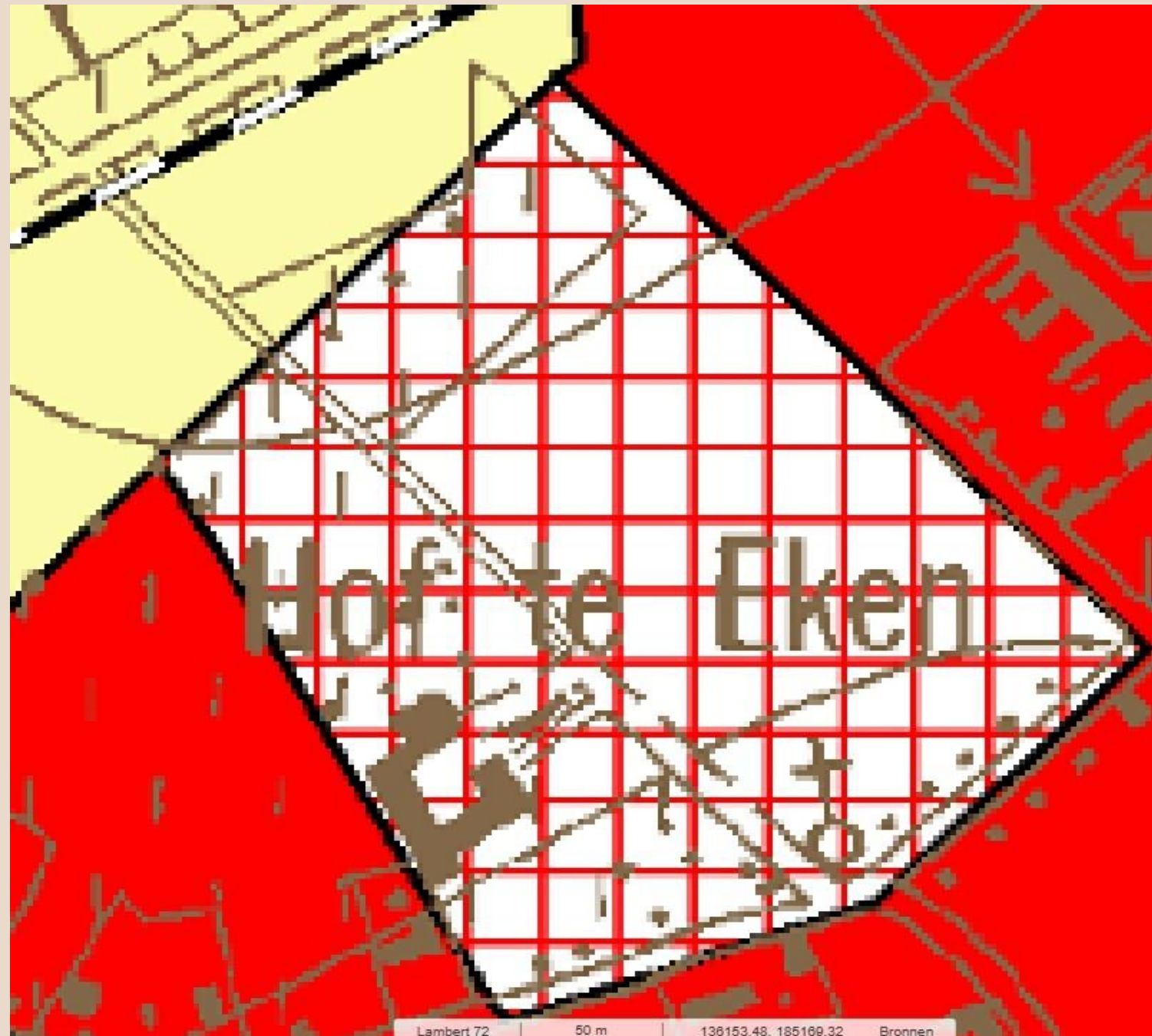
- Perceel niet aan voldoende uitgeruste weg

Raad van State:

- Weg is verhard en voorzien van
- elektriciteit
- Weerlegging bezwaar is onvoldoende gemotiveerd



Gevolg van het arrest



Herstel rechtstoestand

De gemeente wordt teruggeplaatst in de situatie vóór de definitieve vaststelling van het RUP voor wat betreft deelplan 'Rubensveld'.

Bevoegdheid gemeenteraad

De gemeenteraad herneemt de bevoegdheid om te beslissen over de toekomst van het deelplan. Dit is een discretionaire bevoegdheid.

Geen automatische verplichting

Er is geen juridische verplichting om het deelplan opnieuw vast te stellen.

Belangrijk juridisch principe

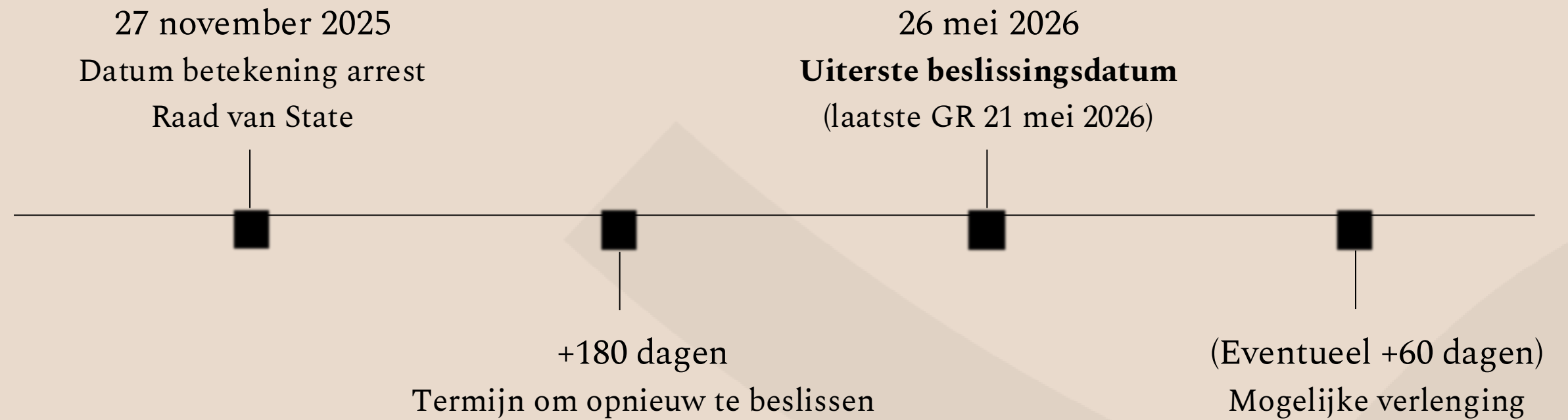


De gemeente moet rekening houden met de inhoud van het arrest

Als de gemeente beslist om het plan opnieuw vast te stellen, is het verplicht om rekening te houden met de motieven van de Raad van State:

1. Afwijking van het GRS correct motiveren
2. Bezwaar van perceel 467/L/2 correct behandelen

Timing en beslistermijn



Als de gemeente **geen beslissing neemt** binnen de termijn:

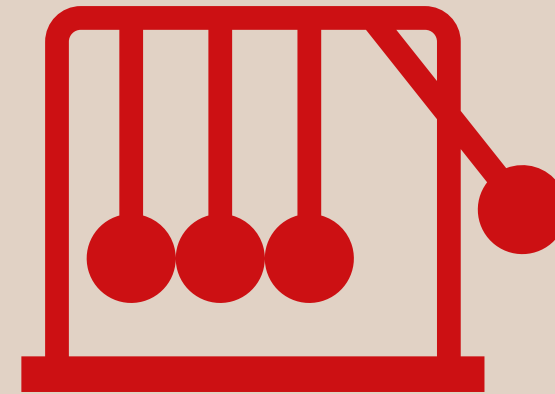
→ Planinitiatief voor Rubensveld vervalt

Optie 1: geen nieuwe vaststelling



Beslissing

De gemeenteraad beslist om niet tot hernieuwde vaststelling van het deelplan over te gaan



Gevolg

Het gewestplanbestemmingswijze woonuitbreidingsgebied (WUG) blijft behouden voor het volledige plangebied



Latere herbestemming?

Nieuw planinitiatief noodzakelijk

Optie 2: nieuwe vaststelling

De gemeenteraad beslist tot hernieuwde vaststelling van het deelplan Rubensveld

1

Gemotiveerde onderbouwing van afwijking van de ruimtelijke keuze uit het GRS

2

Gemotiveerd antwoord op bezwaar terrein 467/L/2

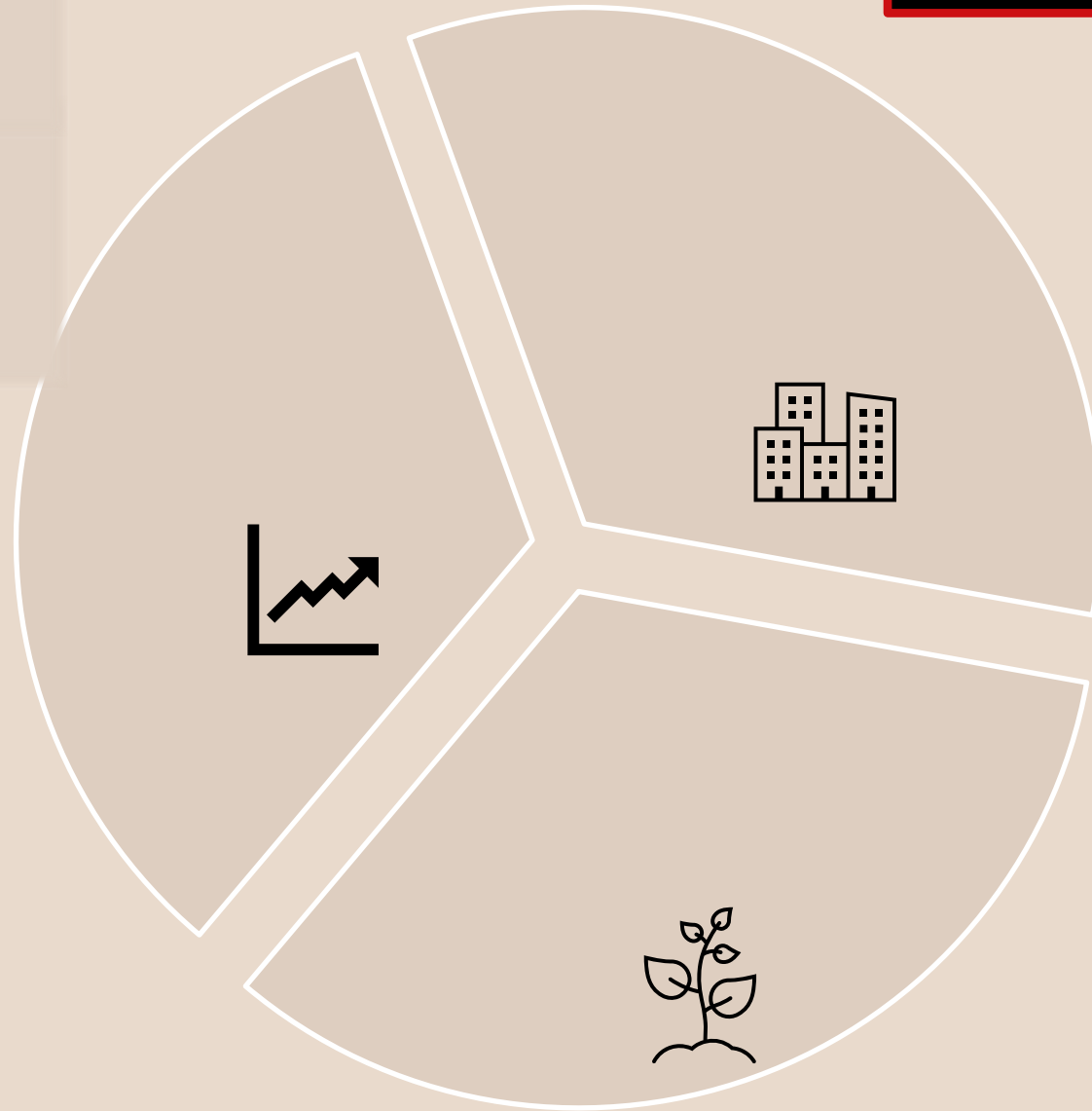
Art. 2.1.2, §3 VCRO (*)

“1° **onvoorziene** ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;
2° **dringende** sociale, economische of budgettaire redenen.

Motivering ?

Demografische verandering?

Lagere woningbehoefte dan oorspronkelijk verwacht?



Art. 2.1.2, §3 VCRO (*)

“1° **onvoorziene** ontwikkelingen van de ruimtelijke behoeften van de verschillende maatschappelijke activiteiten;

2° **dringende** sociale, economische of budgettaire redenen

Ruimtelijke inzichten?

Inbreidingsmogelijkheden binnen bestaande woonzones? Behoeft aan bescherming open ruimte?

Ecologische aspecten?

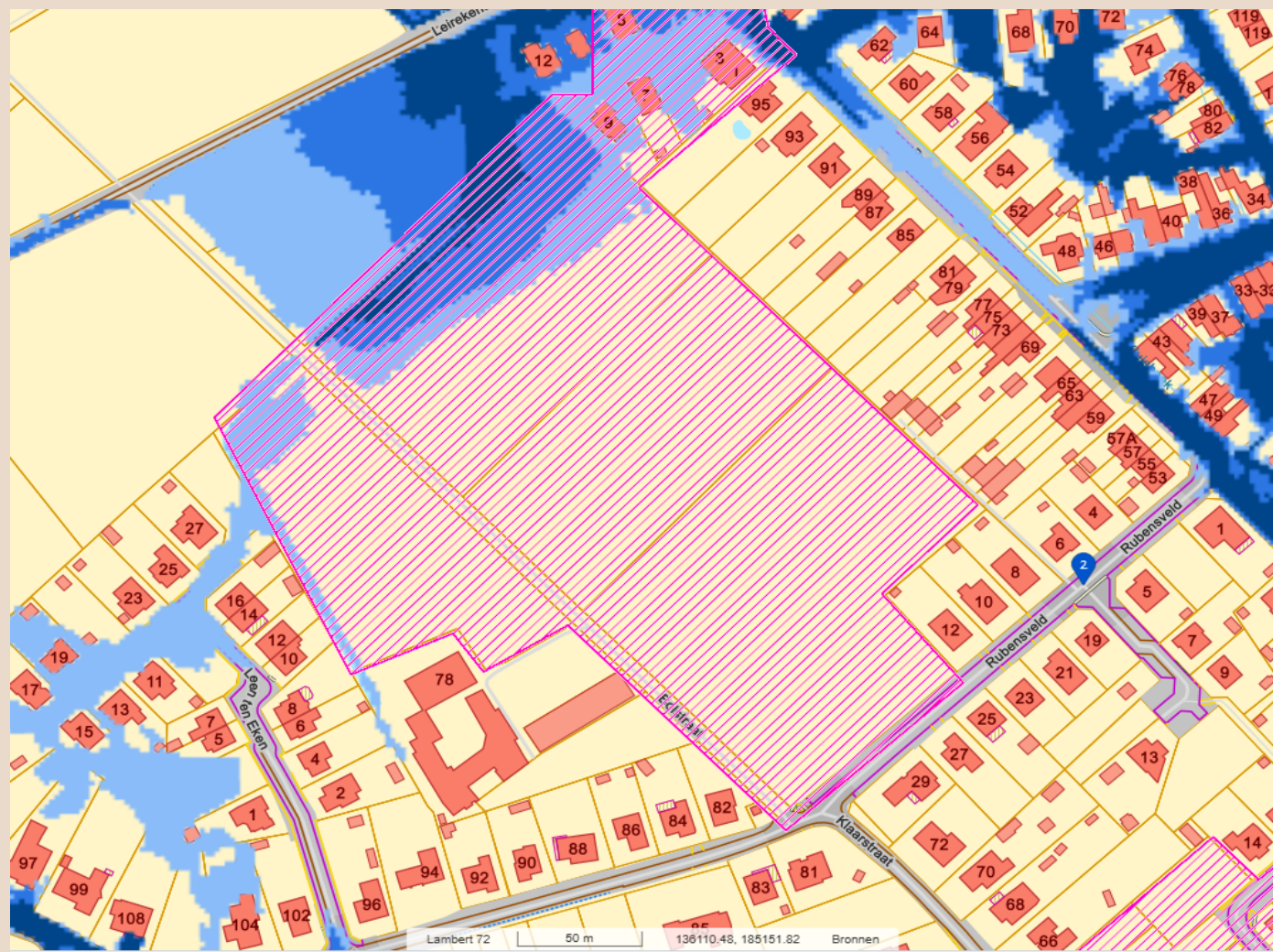
Nieuwe kennis rond ‘bouwshift’, klimaat, waterbeheer en biodiversiteit?



Raad van State (nr. 261760) : Een GRS is toekomstgericht. **De uitzonderingsgronden voor afwijking worden uitgebreid gemotiveerd.**

Nieuw element:

*Bescherming open ruimte via
'Woonreservedecreet' (2023)*



De "Stolp"-regel

Het decreet stelt een beschermende "stolp" op woonreservegebieden, waardoor elke verdere ontwikkeling aan strikte voorwaarden is onderworpen.

Vrijgave vereist

Ontwikkeling is enkel mogelijk na specifiek vrijgavebesluit van de gemeenteraad, in overeenstemming moet met GRS + waterhuishouding (hier: signaalgebied)

Evaluatie vrijgave

In dit concrete geval is een vrijgave juridisch moeilijk te verantwoorden

Tegen 2040/2043: Herbestemming door Vlaams Gewest (+ planschade)

Afweging Optie 1: geen nieuwe vaststelling

- Geen verdere planprocedure (incl. beroep)
- Open ruimte blijft beschermd via woonreservedecreet
- Geen planschade te betalen door de gemeente

- Op korte termijn: geen definitieve planologische verankering
- Toekomstige herbestemming = nieuw planinitiatief (incl. nieuwe planschaderegeling)



Afweging Optie 2: nieuwe vaststelling

- Open ruimte wordt planologisch verankerd
- Beperkte planschade (volgens “oude” regels)

- Feitelijk al open ruimte.
- Welke onvoorziene behoefte?
- Meerwaarde plan cf. decreet woonreservegebieden?

Liedekerke Antwerp

Antwerp Tower
Frankrijklei 5, 0401
2000 Antwerpen
Belgium
T: +32 2 551 15 15

Liedekerke Brussels

Boulevard de l'Empereur 3 Keizerslaan
1000 Brussels
Belgium
T: +32 2 551 15 15

Liedekerke London

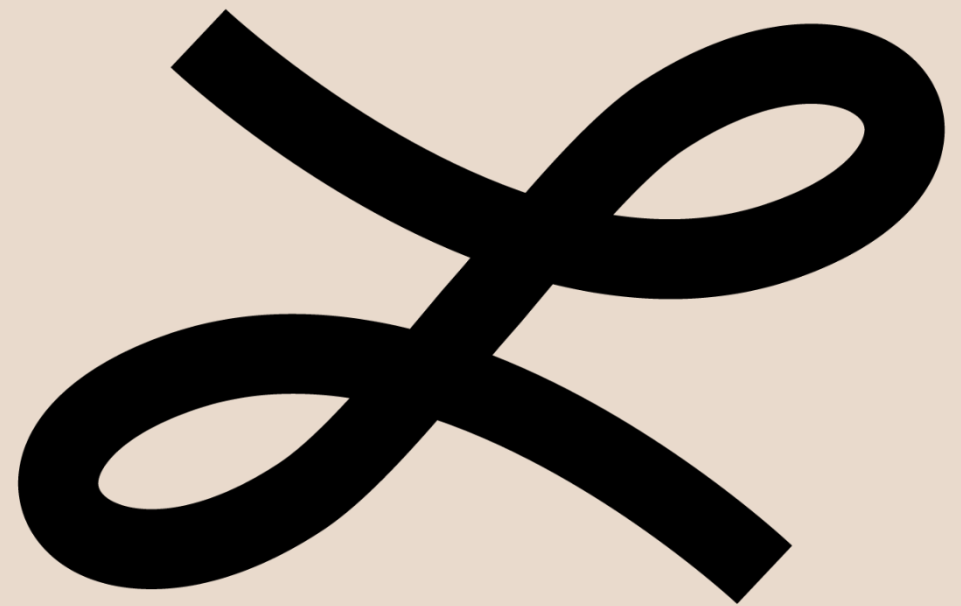
100 Bishopsgate
London EC2N 4AG
United Kingdom
+44 7 786 615 560

Liedekerke DRC

Immeuble TILAPIA, 3ème étage
Avenue Batetela n° 70
Commune de la Gombe - Kinshasa
Democratic Republic of the Congo
T: + 243 854 854 854

Liedekerke Great Lakes

KG 541 St
Career Center Building, 6th Floor
Kigali
Rwanda
T: +250 786 041 479



LIEDEKERKE

