**RAAD VAN STATE, AFDELING ADMINISTRATIE.**

**A R R E S T**

**nr. 170.759 van 3 mei 2007**
**in de zaak A. 136.398/VII-29.682.**

In zake : de n.v. BANIMMO REAL ESTATE,
die woonplaats kiest bij
advocaten B. SCHUTYSER en A. FRANCOIS,
kantoor houdende te BRUSSEL,
Louizalaan 99

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. STAELENS,
kantoor houdende te BRUGGE,
Stockhouderskasteel,
Gerard Davidstraat 46, bus 1.

tussenkomende partij :

de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM),
die woonplaats kiest bij
advocaat Y. LOIX,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 27.

---

**D E R A A D V A N S T A T E, VIIe K A M E R,**

Gezien het verzoekschrift dat de n.v. BANIMMO REAL ESTATE op 7 mei 2003 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw van 10 maart 2003, waarbij haar beroep tegen het besluit van de OVAM van 11 december 2002, waarbij wordt beslist dat het "Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 - Antwerpen (Berchem)- BM 2001 03 063" conform wordt verklaard aan de bepalingen van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, ongegrond wordt verklaard en het beroepen besluit wordt bevestigd;

Gezien het verzoekschrift tot tussenkomst van 12 november 2003;

Gelet op de beschikking van 18 november 2003 die de tussenkomst van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest toelaat;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur E. LANCKSWEERDT;

Gelet op de beschikking van 23 augustus 2006 die de neerlegging ter griffie van het verslag en van het dossier gelast;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 29 januari 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 22 februari 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter M.-R. BRACKE;

Gehoord de opmerkingen van advocaat B. SCHUTYSER, die verschijnt voor de verzoekende partij, van advocaat I. VANDEN BON die, loco advocaat B. STAELENS verschijnt voor de verwerende partij, en van advocaat F. SEBREGHTS die, loco advocaat Y. LOIX verschijnt voor de tussenkomende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur E. LANCKSWEERDT;

Gelet op titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973;

**1. <u>De feiten</u>**

Overwegende dat de gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. Voor wat de vrij complexe voorgeschiedenis van de zaak betreft kan volgende passage, die door geen van de andere partijen wordt betwist, uit een administratief beroepschrift van de verzoekende partij geciteerd worden :

> "BANIMMO REAL ESTATE is mede-eigenaar van het kantoorgebouw met ondergrondse parking gelegen op de hoek van de Coveliersstraat en de Belpairestraat in Berchem (de zgn. Albert Building). De Albert Building (gebouw en grond) werd op 11 september 1995 aangekocht door BANIMMO NV. De verkopers waren de curatoren van de gefailleerde vastgoedvennootschap OTIMA, toenmalige eigenaar waarvan de spaarbank ANHYP de belangrijkste hypothecaire schuldeiser was.
>
> De aankoop van Albert Building door BANIMMO NV moet gesitueerd worden in haar specifieke opdracht als 100 % dochtermaatschappij van de Spaarbank ANHYP. Deze opdracht bestond met name in het inkopen van panden van insolvabele schuldenaars van de bank, waarvoor er geen investeerders konden gevonden worden aan correcte prijzen, omwille van de toenmalige slechte vastgoedmarkt en de onafgewerkte toestand van het gebouw. BANIMMO NV werd precies met dat doel medio 1995 door de Spaarbank ANHYP opgericht.
>
> Na de verwerving uit het faillissement OTIMA heeft BANIMMO NV overeenkomstig haar doel het pand afgewerkt en aangepast aan de hedendaagse eisen van huurders enz. en vervolgens gecommercialiseerd (verhuurd). OTIMA had het pand zelf verkregen van UNISYSTEMS NV op 3 mei 1998. OTIMA verkreeg op 31 juli 1989 als vastgoedpromotor een bouwvergunning voor de renovatie en oprichting kantoren en winkels.
>
> Eind 1998 werd BANIMMO NV samen met haar moedermaatschappij, de Spaarbank ANHYP, overgenomen door de groep AXA-ROYALE BELGE.
>
> Medio 1999 nam AXA-ROYALE BELGE de beslissing om BANIMMO NV, dat zijn plaats niet had binnen de nieuwe groep, te verkopen. Teneinde de verkoop van de vennootschap, d.i. de 'Banimmo ploeg' (een team van 25 à 30 personen met specifieke skills in het professioneel vastgoed op zowel commercieel, technisch als op juridisch vlak) en de portefeuille van vastgoedeigendommen en -ontwikkelingen, zo aantrekkelijk mogelijk te maken voor potentiële buitenlandse investeerders werd een nieuwe structuur bedacht. De panden die AXA-ROYALE BELGE wou verzilveren, samen met het 'Banimmo team', zouden ingebracht worden in een nieuwe vennootschap genaamd BANIMMO REAL ESTATE, welke werd opgericht onder de vorm van commanditaire vennootschap op aandelen op 18 april 2000. De inbreng (van een algemeenheid) zelf greep plaats op 27 juni 2000.
>
> Binnen de in te brengen onroerende goederen bevonden zich voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet een aantal 'risicogronden', wat betekende dat voor de inbreng van deze panden de overdrachtprocedure van artikel 37 e.v. van genoemd decreet van toepassing zou zijn. Dit laatste was o.m. het geval voor de Albert Building, welke nl. gevestigd is op een deel van de vroegere exploitatiesite van GTE ATEA (het huidige SIEMENS). Met het oog op de inbreng werd aan AIB-Vinçotte, erkend bodemsaneringsdeskundige, de opdracht gegeven om ter hoogte van de Albert Building een oriënterend

bodemonderzoek uit te voeren. Tijdens dit oriënterend bodemonderzoek is een historische bodemverontreiniging aan het licht gekomen, die aanleiding gaf tot het nemen van verdere maatregelen.

Daar de kandidaat-overnemer, m.n. Prudential Insurance Company Of America (PRICOA), enkel geïnteresseerd was in een overname van de 'BANIMMO-portefeuille' en de personeelsleden indien zulks kon gebeuren via een nieuwe juridische entiteit d.i. na een inbreng van algemeenheid in de Commanditaire Vennootschap op Aandelen BANIMMO REAL ESTATE, werd de OVAM verzocht toepassing te maken van de zgn. 'procedure van het gemotiveerde stilzitten'. Deze procedure was gebaseerd op een interpretatie van het laatste lid van artikel 38, § 1 of 39, § 1 van het Bodemsaneringsdecreet en kwam er samengevat op neer dat wanneer de overdrager een dringende socio-economische motivering om de overdracht 'te versnellen' kon voorleggen alsook tijdig een financiële zekerheid en saneringsverbintenis bezorgde aan OVAM, deze laatste niet zou overgaan tot het aanmanen voor het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, zodat de geplande overdracht kon plaatsgrijpen.Teneinde aan de eisen van de buitenlandse kandidaat-investeerder tegemoet te komen, en vooral met het oog op het verzekeren van de werkzekerheid van een 30-tal mensen werd in het kader van de inbreng voor de site Albert Building de procedure van het gemotiveerd stilzitten weerhouden.

De saneringsverbintenis werd door BANIMMO NV onderschreven op 19 januari 2000. Er werd daarnaast een financiële zekerheid gesteld voor een bedrag van 7.500.000 BEF. In uitvoering van voormelde saneringsverbintenis, gaf BANIMMO REAL ESTATE NV aan AIB-Vinçotte de opdracht tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek".

Uit het oriënterend bodemonderzoek van november 1999 blijkt aangaande het perceel 248 X 2, waarvan de verzoekende partij eigenaar is, dat er in de grond een licht verhoogde concentratie is aan arseen, chroom en nikkel, en dat er in het grondwater een verhoogde concentratie aan zware metalen en trichlooretheen is. De vervuiling van het grondwater is afkomstig van de vroegere activiteiten van ATEA op het terrein. Bijgevolg is de vervuiling historisch. Er dient een beschrijvend bodemonderzoek te worden uitgevoerd en het perceel dient te worden opgenomen in het register van de verontreinigde gronden.

1.2. De verzoekende partij laat door de erkende bodemsaneringsdeskundige AIB-Vinçotte een voorstel van beschrijvend bodemonderzoek opmaken, en in een schrijven van 26 juni 2000 deelt OVAM mee dat zij het voorgelegde voorstel conform acht met de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet, zij het dat er voorbehoud gemaakt wordt op enkele punten.

1.3. Hierop laat de verzoekende partij door Deloitte & Touche Management Solutions een beschrijvend bodemonderzoek opstellen, dat op 29 maart 2002 wordt goedgekeurd door OVAM. In het schrijven van 29 maart 2002 wordt onder punt A stil gestaan bij de "Bevindingen van de deskundige". Wat betreft de historiek van de percelen staat de deskundige niet alleen stil bij het perceel

nr. 248 X 2, dat aan de verzoekende partij toebehoort, maar ook bij het perceel 248 S 2, waarvan niet wordt betwist dat het de provincie Antwerpen toebehoort. Op het perceel 248 X 2 bevonden zich twee ontvettingsinrichtingen, op het perceel 248 S 2 bevond zich ook een ontvettingsinrichting. Uit de bevindingen van de deskundige blijkt dat er in de grond voor diverse parameters verontreiniging wordt vastgesteld, zowel op het perceel 248 X 2 als op het perceel 248 S 2 (de verontreiniging op dit laatste perceel wordt evenwel "niet mee in rekening gebracht"). Ook in het grondwater wordt voor diverse parameters een verontreiniging vastgesteld, en deze is ontstaan zowel op het perceel 248 X 2 als op het perceel 248 S 2. Voor dit laatste perceel wordt ze "niet mee in volumeberekening opgenomen".

In hetzelfde schrijven geeft OVAM onder punt B haar eigen bevindingen weer met betrekking tot de bodem- en grondwaterverontreiniging die tot stand gekomen is onder het perceel 248 X 2. Daar staat onder meer te lezen dat uit het onderzoek blijkt dat er in de omgeving van de percelen 248 X 2 en 248 S 2 diverse verontreinigingsbronnen zijn die niet in verband te brengen zijn met de verontreiniging ontstaan op de genoemde percelen.

Op basis van het conform verklaarde beschrijvend bodemonderzoek komt OVAM tot volgende besluiten :

> "- op de grond (Antwerpen 21/ afd/Berchem 1/afd, sectie B en perceelnr 248 X2) komt een verontreiniging met VOCl in het vaste deel van de aarde voor. Deze verontreiniging heeft zich doorgezet tot in het grondwater. Deze grondwaterverontreiniging heeft zich verspreid tot buiten de perceelsgrenzen. De vastgestelde verontreiniging is historisch van aard en vormt een ernstige bedreiging. Conform het bodemsaneringsdecreet dient overgegaan te worden tot verdere maatregelen.
>
> (...) Gelet dat de verontreiniging is die zich heeft verspreid tot in de ruime omgeving, het verspreidingsrisico en een mogelijk risico indien het grondwater wordt gebruikt voor drinkwater of voor huishoudelijk gebruik, is een sanering van de grond urgent en moet, conform de éénzijdige verbintenis dd 19.01.2000, het bodemsaneringsproject opgesteld worden binnen een termijn van 270 dagen".

In het schrijven wordt de aandacht er op gevestigd dat beroep tegen de beslissing kan worden ingesteld conform artikel 23 van het bodemsaneringsdecreet. De verzoekende partij stelt evenwel geen administratief beroep in.

1.4. De verzoekende partij dient een bodemsaneringsproject in dat op 11 december 2002 door OVAM conform wordt verklaard. Uit het conform verklaarde bodemsaneringsproject blijkt dat de verzoekende partij saneringsplichtig wordt geacht voor gans de grondwaterverontreiniging, dit wil zeggen niet alleen

voor de "kern" van verontreiniging die zich op haar perceel bevindt, maar ook voor de "pluim", zijnde het verontreinigde grondwater, waarvan de bron van de verontreiniging zich niet alleen op het perceel van de verzoekende partij bevindt. Uit het conformiteitsattest blijkt voorts onder meer wat volgt :

- OVAM doet voorlopig nog geen uitspraak over de definitieve bodemsaneringsvariant voor zowel de "kern-" als de "pluimaanpak", aangezien aanvankelijk nog bijkomende onderzoeken dienen uitgevoerd;
- als saneringsoptie voor het grondwater wordt "de natuurlijke attenuatie" (natuurlijke afbraak) bij wijze van pilot opgelegd. De monitoring daarvan moet worden aangevat binnen de zes maanden na de datum van het conformiteitsattest;
- voor het grondwater moet er een haalbaarheidsstudie "gestimuleerde natuurlijke attenuatie door melasse-injectie" worden uitgevoerd;
- eveneens voor het grondwater moet er een haalbaarheidsstudie voor een "terugvaloptie", met name de optie "pump & treat" worden uitgevoerd;
- het college van burgemeester en schepenen moet halfjaarlijks worden ingelicht over de uitgevoerde onderzoeken en de bodemsaneringswerken van het voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar.

1.5. De verzoekende partij stelt met een aangetekend schrijven van 9 januari 2003 tegen de voormelde uitspraak inzake de conformiteit van het bodemsaneringsproject beroep in bij de Vlaamse regering.

In het beroepschrift wordt er onder meer op gewezen dat in het "draftrapport" van het beschrijvend bodemonderzoek reeds de aandacht gevestigd werd op het feit dat de grondwaterverontreiniging is veroorzaakt door minstens twee bronnen (kernen) die zich situeren op twee verschillende kadastrale percelen. Het ander kadastraal perceel (248 S 2) is eigendom van de provincie Antwerpen. De verzoekende partij wijst op het belang daarvan, vermits de grond in de zin van het bodemsaneringsdecreet moet gezien worden als kadastraal perceel : "De grond waar de bodemverontreiniging is tot stand gekomen staat m.a.w. gelijk met het kadastraal perceel waar de bodemverontreiniging is tot stand gekomen". (voetnoot 5 van het beroepschrift). De verzoekende partij zet uiteen dat zij contact opnam met een bestendig afgevaardigde van de provincie Antwerpen , waarbij de vraag werd gesteld om de problematiek aan te kaarten bij de bestendige deputatie. Op 10 juli 2001 volgde er een bespreking met een delegatie van het provinciebestuur. De provincie deelde mee van mening te zijn dat zij voldoet aan de voorwaarden van het statuut van "onschuldig bezitter". Er volgden nog latere besprekingen, doch na verloop van tijd werd duidelijk dat de provincie niet wenste te participeren aan de

(verdere) afperking van de grondwaterverontreiniging. Later deelt ook SIEMENS mee niet te zullen tussenkomen in de kosten voor bodemsanering.

De verzoekende partij vestigt er de aandacht op dat in het beschrijvend bodemonderzoek de conclusie werd getrokken dat er meerdere bronnen van grondwaterverontreiniging zijn, en dat een verontreinigingsbron ook te situeren is op het perceel nr. 248 S 2.

De verzoekende partij omschrijft het voorwerp van haar beroep als volgt :

> "Het beroep is gericht tegen het conformiteitsattest enkel voor zover daar uit volgt dat :
> - BANIMMO REAL ESTATE saneringsplichtig is voor gans de pluim (grondwaterverontreiniging);
> - De monitoring van de natuurlijke attenuatie moet aangevat worden binnen de zes maanden na datum van het conformiteitsattest;
> - Een haalbaarheidsstudie gestimuleerde natuurlijke attenuatie door melasse moet worden uitgevoerd (en de daarmee verband houdende modaliteiten, zoals timing, verslaggeving, ...);
> - Een haalbaarheidsstudie voor de terugvaloptie pump & treat moet worden uitgevoerd (en de daarmee samenhangende modaliteiten, zoals timing, ...);
> - Halfjaarlijks het College van Burgemeester en Schepenen moet worden ingelicht over de uitgevoerde onderzoeken en bodemsaneringswerken van het voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar".

In haar middelen beklaagt de verzoekende partij er zich over dat :

- zij saneringsplichtig wordt voor bodemverontreiniging die niet op haar grond tot stand kwam;
- OVAM de "Monitored Natural Attenuation" (MNA) wel in aanmerking neemt als bodemsaneringsvariant maar niet aanvaardt dat de "pluim" pas wordt gesaneerd nadat alle bronnen zijn verwijderd en doordat OVAM voor de noodzaak tot het starten van de MNA binnen de zes maanden na de datum van het conformiteitsattest geen deugdelijke en afdoende motivering geeft;
- OVAM in het conformiteitsattest ambtshalve een reeds door de erkend bodemsaneringsdeskundige beoordeelde maar niet aanvaarde saneringsvariant als opnieuw te beoordelen toevoegt aan de wel door de erkend deskundige weerhouden saneringsvariant zonder hiervoor een deugdelijke en afdoende motivering te geven;
- OVAM een haalbaarheidsstudie vraagt voor de terugvaloptie "pump&treat", hoewel zij ofwel over de daarin gevraagde gegevens beschikt, ofwel daarin gegevens vraagt die niet kaderen of kunnen kaderen binnen een dergelijke haalbaarheidsstudie;
- het college van burgemeester en schepenen halfjaarlijks dient ingelicht te worden over de uitgevoerde onderzoeken en bodemsaneringswerken van het

voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar, hoewel dit geen zin heeft daar deze frequentie van rapportering groter is dan de frequentie van bemonsteringen en analyses en van rapportering aan OVAM.

Op 24 januari 2003 en op 20 februari 2003 volgt nog een aanvullend schrijven bij het beroepschrift.

1.6. Op 6 februari 2003 dient OVAM een verweerschrift in, waarin zij op de verschillende middelen die de verzoekende partij ontwikkelde ingaat. Wat betreft het argument dat de verzoekende partij de enige saneringsplichtige is hoewel er ook verontreinigingskernen buiten haar gronden gesitueerd zijn, doet OVAM gelden dat in de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek vastgesteld wordt dat op de grond gekend onder het perceel nr. 248 X 2 een verontreiniging voorkomt die zich heeft doorgezet tot in het grondwater, die historisch is en een ernstige bedreiging vormt. Tegen deze conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek werd echter geen administratief beroep ingesteld door de verzoekende partij, aldus OVAM.

1.7. In het kader van de beroepsprocedure brengt de Adviescommissie Bodemsanering een advies uit waarin wordt voorgesteld het beroep van de verzoekende partij ongegrond te verklaren.

1.8. Op 10 maart 2003 wordt de thans bestreden beslissing genomen. In de beslissing wordt :

- een weergave gegeven van de bezwaren van de beroepindiener;
- stilgestaan bij de feiten en procedurele antecedenten van het dossier, waaronder :
  * het op de hoogte brengen van een lange lijst eigenaars en gebruikers die van het saneringsproject op de hoogte werden gebracht;
  * het openbaar onderzoek;
  * de adviezen die aan OVAM werden uitgebracht bij het meegedeelde bodemsaneringsproject (advies van AROHM, het college van burgemeester en schepenen van Antwerpen), afdeling Milieuvergunningen van AMINAL, de Vlaamse Milieumaatschappij, de afdeling Water van AMINAL);
  * de evaluatie van de adviezen door OVAM;
  * de bezwaren of opmerkingen die rechtstreeks bij OVAM of bij het college van burgemeester en schepenen werden ingediend;
  * de evaluatie van deze opmerkingen en bezwaren door OVAM;
  * de bijkomende opmerkingen van OVAM.

Vervolgens wordt in de bestreden beslissing overwogen wat volgt :

" Overwegende dat de OVAM oordeelde dat op basis van bovenstaande evaluatie van de bezwaren en opmerkingen er geen aanleiding bestond tot het voorstellen van wijzigingen of aanvullingen van het bodemsaneringsproject;

Overwegende dat de OVAM besloot dat het bodemsaneringsproject conform diende verklaard te worden met de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat de OVAM besloot dat de uitvoering van de bodemsaneringswerken diende te worden onderworpen aan voorwaarden met het oog op de bescherming van mens en milieu en de verwezenlijking van een goede plaatselijke aanleg, zoals opgesomd in de bestreden beslissing;

Overwegende dat de OVAM besloot dat na de uitvoering van de bodemsanering eventueel maatregelen van bewaking en controle noodzakelijk zijn voor een nog te bepalen periode; dat deze bepaald en uitgewerkt dienen te worden in het evaluatieverslag na de eerste drie jaren, vermits dit bij gebrek aan kennis in de huidige toestand niet mogelijk is;

Overwegende dat de OVAM bij aangetekend schrijven met kenmerk BOA-S/V-KDT/C1206 d.d. 11 december 2002 de nv Banimmo Real Estate ter kennis bracht van haar beslissing om het bodemsaneringsproject 'Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 - Antwerpen (Berchem) - BM 2001 03 063' opgesteld onder leiding van de erkende bodemsaneringsdeskundige Deloitte & Touche Tax & Legal nv, Louizalaan 240, 1050 Brussel en aan de OVAM betekend op 13 september 2002, conform te verklaren aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat door nv Banimmo Real Estate beroep werd ingediend op 9 januari 2003 tegen bovenvermeld besluit van de OVAM waarbij de OVAM beslist het bodemsaneringsproject 'Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 - Antwerpen (Berchem) - BM 2001 03 063' conform te verklaren aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat zij ingevolge het conformiteitsattest saneringsplichtig wordt voor gans de pluim, ook voor de bodemverontreiniging die niet tot stand is gekomen op de over te dragen grond; dat zij niet binnen de zes maanden de monitoring van de natuurlijke attenuatie wenst aan te vatten, maar wil wachten tot alle verontreinigingskernen zijn verwijderd; dat zij wenst dat de uitvoering van de haalbaarheidsstudie van gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse wordt geschrapt; dat zij wenst dat de uitvoering van de haalbaarheidsstudie voor de terugvaloptie pump & treat wordt geschrapt; dat zij wenst dat de halfjaarlijkse inlichting van het Antwerpse College van Burgemeester en Schepenen over de uitgevoerde onderzoeken en bodemsaneringswerken van het voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar wordt geschrapt;

Overwegende dat de OVAM bij aangetekend schrijven met ontvangstbewijs d.d. 6 februari 2003 zijn standpunt overmaakte aan de Adviescommissie Bodemsanering; dat de verweernota van de OVAM beroepsters argumenten weerlegt;

Overwegende dat de aanspraken en bezwaren van de beroepster als volgt werden geëvalueerd door de Adviescommissie Bodemsanering;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat zij ingevolge het conformiteitsattest saneringsplichtig wordt voor gans de pluim, ook voor de bodemverontreiniging die niet tot stand is gekomen op de over te dragen grond, terwijl uit de artikelen 39 en 31, samen gelezen met artikel 10 Bodemsaneringsdecreet volgt dat in geval van overdracht van een grond, de overdrager enkel saneringsplichtig kan zijn voor de bodemverontreiniging die tot stand is gekomen op de over te dragen grond;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota er op wees dat in de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek (besluit van de OVAM d.d. 29 maart 2002 met als kenmerk BOA−S/O-RE-02/40222l) aangaande de vastgestelde bodemverontreiniging het volgende besluit genomen werd :

- 'Op de grond (Antwerpen 2l/afd/Berchem l/ afd, sectie B en perceelnr 248 X2) komt een verontreiniging met VOC1 in het vaste deel van de bodem voor. Deze verontreiniging heeft zich doorgezet tot in het grondwater. Deze grondwaterverontreiniging heeft zich verspreid tot buiten de perceelsgrenzen. De vastgestelde verontreiniging is historisch van aard en vormt een ernstige bedreiging. Conform het Bodemsaneringsdecreet dient overgegaan te worden tot verdere maatregelen'.
- 'Deze ernstige bedreiging heeft betrekking op de gronden met kadastrale kenmerken : ... (opsomming van de gronden waarop de ernstige bedreiging betrekking heeft). En op de gronden welke geen kadastrale nummering bevatten doch ingesloten zijn door bovenvermelde percelen'.

Overwegende dat de OVAM er op wees dat vermits tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek door de beroepster binnen de voorziene termijn geen beroep werd aangetekend overeenkomstig artikel 23 Bodemsaneringsdecreet, dit besluit dient uitgevoerd te worden;

Overwegende dat de OVAM concludeerde dat het beroep ingediend overeenkomstig artikel 18 Bodemsaneringsdecreet aangaande dit punt onontvankelijk is en dit gelet op het feit dat een beroep tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek dient te gebeuren via artikel 23 Bodemsaneringsdecreet en de termijn voor het indienen van het beroep tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek verstreken is;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat op dit ogenblik van de procedure de beroepster niet meer kan aanvoeren dat zij niet saneringsplichtig is voor de volledige verontreinigingspluim; dat door de conformverklaring van het beschrijvend onderzoek beroepster saneringsplichtig werd; dat zij om aan deze saneringsplicht te ontkomen, bij de conformverklaring van het beschrijvend onderzoek had moeten aanvoeren dat de verontreiniging niet op haar terrein ontstaan is; dat zij desgevallend in beroep had moeten gaan tegen de OVAM-beslissing waarbij het beschrijvend onderzoek conform werd verklaard en zij werd aangemaand voor de uitvoering van een bodemsaneringsproject op de specifiek aangeduide percelen; dat zij dit niet deed; dat het niet meer mogelijk is om n.a.v. de conformverklaring van een bodemsaneringsproject alsnog deze argumenten op te werpen;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de discussie of er meerdere verontreinigingsbronnen zijn, waarvan minstens één niet op beroepsters terrein hier niet terzake doet; dat een eventuele bijdrage van andere verontreinigingsbronnen aan de pluim wel mee in rekening dient te worden gebracht bij de uitvoering van de bodemsanering; dat dit echter de kostenverhaling van de sanering betreft, maar geen grond is om de conformverklaring van het bodemsaneringsproject teniet te doen;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het eerste middel ongegrond is;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat, doordat OVAM de Monitored Natural Attenuation (MNA) wel weerhoudt als bodemsaneringsvariant maar niet aanvaardt dat de 'pluim' pas wordt gesaneerd nadat alle bronnen verwijderd zijn en doordat OVAM voor de noodzaak tot het starten van de MNA binnen de zes maanden na datum van het conformiteitsattest geen deugdelijk en afdoende motivering geeft, terwijl een rechtsonderhorige de verwachting en het vertrouwen mag hebben dat een administratieve overheid consistent handelt en optreedt en terwijl een administratieve overheid haar beslissingen afdoende en

deugdelijk dient te motiveren, de bestreden beslissing artikel 10 Bodemsaneringsdecreet, het vertrouwens- en consistentiebeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen schendt;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota stelde dat artikel 5, §2 Bodemsaneringsdecreet luidt : 'Indien OVAM van oordeel is dat andere voorzorgsmaatregelen dan gebruiksbeperkingen noodzakelijk zijn om de mens of het milieu te beschermen tegen de gevaren van bodemverontreiniging in afwachting van de uitvoering van bodemsaneringswerken, legt ze, nadat de eigenaar en de gebruiker van de verontreinigde gronden zijn gehoord, de nodige voorzorgsmaatregelen op'; dat in het bodemsaneringsproject aangegeven wordt welke bodemsaneringswerken er uitgevoerd zullen worden, zijnde een kernaanpak en de aanpak van de verontreinigingspluim door MNA; dat voorzorgsmaatregelen maatregelen zijn die in afwachting van de uitvoering van de werken opgelegd worden; dat de term 'in afwachting van' duidelijk duidt op het feit dat deze voorafgaandelijk aan de werken van toepassing zijn en niet zoals in het beroepsschrift aangegeven is '... tot het nemen van bepaalde maatregelen in afwachting van bodemsaneringswerken op een later tijdstip ...'; dat het nemen van voorzorgsmaatregelen aldus het uitstellen van de aanvang van de bodemsaneringswerken niet kan motiveren;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat men spreekt van bewaakte of gemonitoorde natuurlijke attenuatie (NNA) wanneer een bodemsaneringsproject wordt uitgewerkt op basis van natuurlijke attenuatie (NA) als dominante technologie; dat MNA een methode voor bodemsanering is die gebaseerd is op het begrijpen en kwantitatief documenteren van de natuurlijke processen op een verontreinigde locatie; dat aangetoond dient te worden dat deze natuurlijke processen voor menselijke en ecologische receptoren een afdoende bescherming bieden tegen risicovolle blootstelling aan de verontreinigingen; dat MNA niet als voorwaarde stelt dat eerst de bronzones (kernen) actief dienen aangepakt te worden alvorens tot MNA kan overgegaan worden; dat natuurlijke zelfreiniging wel bij voorkeur aangewend wordt in combinatie met andere vormen van sanering, bijvoorbeeld door actieve sanering van de bron(nen), zoals in het voorliggend bodemsaneringsproject het geval is;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat bronverwijdering de geohydrologische omstandigheden kan beïnvloeden die het NA-proces bepalen; dat het daarom van belang is dat voorafgaand de bronverwijdering, en meer bepaald in het geval de bron niet meteen wordt aangepakt, de contaminanten en hun afbraakproducten in de pluim worden gemonitord; dat zo inzicht kan worden verkregen op de impact van een bronverwijdering op het NA-proces in de pluim;

Overwegende dat de OVAM haar standpunt bevestigde dat het uit milieuhygiënisch oogpunt onaanvaardbaar is dat er voor een bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt geen opvolging gebeurt; dat voortdurende monitoring noodzakelijk is ter bewaking en bescherming van actuele en/of potentiële receptors op korte en lange termijn en ter controle dat in geen geval bijkomende (eco- en humaan-) toxicologische risico''s kunnen optreden;

Overwegende dat de OVAM het bovendien niet verantwoord vond en zij, als toezichthoudende overheid, zich niet kon verantwoorden naar de eigenaars en gebruikers van de door de desbetreffende bodemverontreiniging verontreinigde percelen dat voor onbepaalde termijn de pluim niet wordt opgevolgd en dit gelet op het feit dat er een humaan blootstellingsrisico bestaat bij het oppompen van grondwater en een verspreidingsrisico; dat zij deze motivering om reeds op korte termijn aanvang te nemen met de monitoring van de pluim, naast andere gemaakte argumenten, dan ook gegrond vindt;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota er op wees dat in het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject de OVAM, gelet op de complexe situatie, evenwel de mogelijkheid geeft de monitoringsperiode van 3 jaar (demonstratiestadium) te verlengen indien in de periode de volledige kern werd aangepakt en indien na de sanering van de volledige kern een merkzame verbetering van de grondwaterkwaliteit in de volledige verontreinigingspluim wordt vastgesteld;

Overwegende dat de OVAM stelde dat de deskundige in zijn bodemsaneringsproject aangeeft dat de monitoring van de pluim noodzakelijk is; dat dit in het beroep ook niet in twijfel wordt getrokken; dat de OVAM het tijdstip waarop deze monitoring dient opgestart te worden (binnen de 6 maand na datum van het conformiteitsattest) beschouwt als een redelijke termijn voor de aanvang van de MNA; dat het tijdstip waarop de monitoring dient opgestart te worden voldoende gemotiveerd werd in de conformiteitsverklaring van het bodemsaneringsproject en van het beschrijvend bodemonderzoek; dat in het beschrijvend bodemonderzoek duidelijk aangegeven werd dat een bodemsaneringsproject urgent is en dat indien het grondwater gebruikt wordt voor drinkwater of voor huishoudelijk gebruik, er een humaan toxicologisch risico uitgaat; dat dit niet kan uitgesloten worden, evenals dat de verontreiniging die aanwezig is, zich mogelijk nog verder zal verspreiden zolang er nalevering is vanuit het vaste deel van de aarde;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat het niet is omdat de OVAM haar principieel akkoord voor MNA gegeven heeft dat hierbij ontegensprekelijk de voorgestelde termijn van aanvang ervan aanvaard wordt; dat de OVAM het ongegrond vindt dat hierdoor de besluitvorming van de OVAM door de beroepsindiener als niet zorgvuldig en bezwaarlijk consistent beschouwd wordt;

Overwegende dat de OVAM stelde dat de argumentatie, dat geen enkele saneringsactie op de verontreinigingspluim zinvol is zolang niet alle bronnen, gerelateerd aan de pluim, verwijderd werden, niet voldoende is als motivatie om pas de pluim aan te pakken op het ogenblik dat alle kernen verwijderd werden; dat deze argumentatie bovendien niet verder onderbouwd werd; dat evenmin andere argumenten opgegeven werden;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat er geen schending is van artikel 10 Bodemsaneringsdecreet en zij hiervoor verwijst naar haar beoordeling van het eerste middel;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering vaststelde dat MNA door de bodemsaneringsdeskundige voorgesteld werd als saneringstechniek voor de pluim; dat MNA als voorkeurvariant weerhouden werd door de OVAM;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat MNA gedurende tenminste drie jaar moet worden toegepast om een oordeel te kunnen vormen; dat, vermits deze techniek erin bestaat om door een monitoring in de pluim de processen van natuurlijke afbraak aan te tonen en te kwantificeren om zo te kunnen afleiden of deze natuurlijke afbraakprocessen in staat zullen zijn om het risico binnen een redelijke termijn weg te nemen, het noodzakelijk is om éérst te beginnen met deze meetcampagne, los van de verwijdering van de bronnen; dat dit zo snel mogelijk dient te gebeuren omdat de omvangrijke pluim een groot risico vertegenwoordigt en omdat er minimaal drie jaren voor vereist zijn; dat gedurende 3 jaar er kennis moet verworven worden of MNA wel zal lukken en er moet bewezen worden dat MNA lukt; dat, als er gewacht wordt tot de verontreinigingskernen aangepakt werden, dit betekent dat men pas na jaren de monitoring van de pluim start en op dat ogenblik nog steeds geen gegevens heeft over de natuurlijke afbraak, zodat de sanering onderbroken wordt;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het quasi onmogelijk is om een kern met VOC1-verontreiniging in verregaande

mate en op korte termijn uit de ondergrond (vooral grondwater) te verwijderen; dat de bodemsaneringsdeskundige zelf een saneringsduur van 20 jaar voorziet voor de aanpak van de bodemverontreiniging in de kern door middel van bodemluchtextractie en persluchtinjectie; dat dit tot gevolg zou hebben dat de monitoring, die noodzakelijk is om de risico's te kunnen bewaken, uitgesteld zou worden voor vele jaren; dat dit betekent dat de sanering van de verontreinigingspluim via de door de OVAM weerhouden techniek MNA uitgesteld wordt met 20 jaar; dat dit niet toelaatbaar is; dat het opleggen van het starten met MNA voor de verontreinigingskernen aangepakt zijn dan ook een zorgvuldig besluit is;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering vaststelde dat de bodemverontreiniging een ernstige bedreiging vormt; dat de sanering urgent is; dat het gebruik van het grondwater als drinkwater of huishoudelijk gebruik een risico vormt voor de bevolking; dat de bodemverontreiniging zich onder een woonwijk bevindt;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de OVAM krachtens artikel 20 Bodemsaneringsdecreet in het conformiteitsattest de voorwaarden kan bepalen waaronder de bodemsaneringswerken worden uitgevoerd; dat het opleggen door OVAM om binnen de zes maanden na het conformverklaren van het bodemsaneringsproject de MNA te starten een redelijke eis is; dat de OVAM uitvoerig motiveerde waarom dit opstarten op korte termijn dient te gebeuren;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het tweede middel ongegrond is;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat, doordat OVAM in het conformiteitsattest ambtshalve een reeds door de erkende bodemsaneringsdeskundige beoordeelde maar niet weerhouden saneringsvariant, nl. gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse, als opnieuw te beoordelen toevoegt aan de wel door de erkende deskundige weerhouden saneringsvariant, nl. 'pump&treat', zonder hiervoor een deugdelijke en afdoende motivering te geven in de bestreden beslissing, terwijl OVAM in het conformiteitsattest deugdelijke en afdoende motieven dient op te nemen die deze aanvulling kunnen schragen, de bestreden beslissing artikel 15 Bodemsaneringsdecreet, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen en van het redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota er op wees dat op basis van de bestaande gegevens er onvoldoende indicaties zijn dat natuurlijke attenuatie in de pluim optreedt of in voldoende mate optreedt; dat in het bodemsaneringsproject wel wordt gesproken van aanwijzingen van afbraak maar sluitende bewijzen nog niet geleverd werden; dat de erkende bodemsaneringsdeskundige in het bodemsaneringsproject dan ook voorstelt het voorkomen van natuurlijke afbraak aan te tonen aan de hand van een trendanalyse via verschillende monitoringsrondes over een periode van 3 jaar (demonstratiefase);

Overwegende dat de OVAM stelde dat indien MNA weerhouden wordt als bodemsaneringsvariant, er in het bodemsaneringsproject evenwel een gedetailleerde reservevariant dient te worden uitgewerkt om te worden opgestart in geval NA niet blijkt te voldoen aan de vooraf gedefinieerde saneringsdoelstellingen; dat een terugvalscenario ('pump&treat') in het bodemsaneringsproject uitgewerkt werd; dat gelet op de omvang van de bodemverontreiniging de OVAM van mening is dat de grondwatermodellering tevens dient getoetst te worden aan terreinspecifieke (bodem)omstandigheden; dat de OVAM in haar conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject vraagt de efficiëntie van meerdere pompputten t.o.v. één pompput eveneens in

overweging te nemen; dat gelet op het feit dat de verontreiniging in het grondwater niet gelijkmatig verspreid is over de pluim, zowel horizontaal als verticaal, en dit naar verontreinigingsparameters als naar concentraties toe, niet kan uitgesloten worden dat een 'pump&treat' aan de hand van meerdere onttrekkingsputten met al dan niet meer gerichte filterstellingen, efficiënter werkt; dat daarom in het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject ook gevraagd werd dit mee in overweging te nemen;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat de gegevens die in de door haar gevraagde haalbaarheidsstudie voor de toepassing van 'pump&treat' dienen te worden opgenomen, betrekking hebben op de werken die in het kader hiervan (kunnen) uitgevoerd worden; dat het een niet-limitatieve opsomming betreft van gegevens die door de OVAM worden gevraagd als onderdeel uitmakend van de verslaggeving van de uitgevoerde acties ter opmaak van een haalbaarheidsstudie voor 'pump&treat'; dat m.a.w. deze gegevens nog niet in het bodemsaneringsproject kunnen zijn opgenomen;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat in het conformiteitsattest van het bodemsaneringsproject eveneens gevraagd wordt saneringsvariant 2 van de pluimaanpak, gestimuleerde natuurlijke afbraak door het injecteren van melasse, in een haalbaarheidsstudie, naast 'pump&treat', als mogelijke terugval-optie te onderzoeken en dit om de volgende redenen die in het bodemsaneringsproject terug te vinden zijn :

- Bij de bespreking van de saneringsmogelijkheden voor de pluimaanpak wordt op pagina 26 (punt 4.2.3.3.4) van het bodemsaneringsproject vermeld dat gestimuleerde natuurlijke afbraak door het injecteren van melasse in overweging te nemen is omwille van de lagere kostprijs voor de uitvoering;
- In ditzelfde punt haalt de erkende bodemsaneringsdeskundige zelf aan dat de uitvoering van een pilootproef voor de dimensionering van de melasse-injectie noodzakelijk is vooraleer kan overgegaan worden tot een volwaardige sanering. Vandaar dat door de OVAM eerst een haalbaarheidsstudie wordt gevraagd;
- De variant 'gestimuleerde natuurlijke afbraak door het injecteren van melasse' werd eveneens weerhouden als één van de 3 mogelijke saneringsvarianten ter aanpak van de pluim;
- Verwacht wordt dat de 80%-waarde van de bodemsaneringsnormen met deze variant bereikt kunnen worden binnen een periode van 20 jaar. Dit is de snelste saneringsduur van de 3 saneringsvarianten;
- Deze variant behaalt dezelfde score als de variant 'pump&treat' bij de beoordeling van de keuze van de bodemsaneringstechniek. Daarmee is zij, samen met 'pump&treat', de tweede beste techniek na de variant 'niet-gestimuleerde natuurlijke afbraak';

Overwegende dat de OVAM er op wees dat de redenering van de erkende bodemsaneringsdeskundige dat de toepassing van de variant door middel van injectie van melasse kan overwogen worden indien in de toekomst zou blijken dat deze saneringstechniek zijn nut en praktische uitvoerbaarheid heeft bewezen en dat dat op heden echter niet het geval is (zie bodemsaneringsproject par. 6.2.3) dan ook niet blijkt uit voorgaande;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering vaststelde dat artikel 15 Bodemsaneringsdecreet luidt : '§1. Een bodemsaneringsproject stelt de wijze vast waarop een bodemsanering wordt uitgevoerd. §2. Het wordt opgesteld en uitgevoerd onder leiding van een bodemsaneringsdeskundige';

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat dit artikel niet bepaalt dat de OVAM geen voorwaarden mag opleggen; dat de OVAM krachtens artikel 20 Bodemsaneringsdecreet in het conformiteitsattest de voorwaarden kan bepalen waaronder de bodemsaneringswerken uitgevoerd worden;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering vaststelde dat de erkende bodemsaneringsdeskundige vijf relevante saneringsmogelijkheden onderzocht voor de pluim (p. 24-27 bodemsaneringsproject); dat de erkende bodemsaneringsdeskundige drie saneringstechnieken, waaronder gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse weerhield (p. 27 bodemsaneringsproject); dat de erkende bodemsaneringsdeskundige MNA selecteerde als saneringstechniek voor de pluim; dat de erkende bodemsaneringsdeskundige de reservesaneringsvariante gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse uiteindelijk niet weerhield wegens niet BATNEEC (p. 50 bodemsaneringsproject); dat de OVAM beroepster gebood een haalbaarheidstudie voor deze variante uit te werken;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de OVAM reeds zeer flexibel is door MNA toe te laten; dat de efficiëntie van MNA immers nog niet bewezen is; dat het minstens 3 jaar onderzoek zal vergen om uit te maken of MNA werkt; dat, omdat de weerhouden techniek, MNA van een verontreiniging met chloorkoolwaterstoffen, een zeer reële kans op falen heeft, het noodzakelijk is om reservevarianten uit te werken die onmiddellijk kunnen worden ingezet, indien na drie jaar monitoren wordt aangetoond dat natuurlijke attenuatie niet afdoende is om de risico's te beheersen; dat daarom niet één, maar twee reservevarianten, zowel theoretisch (in het bodemsaneringsproject) als praktisch (via haalbaarheidsstudies met veldgegevens) uitgewerkt dienen te worden;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de reservevariant gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse een innovatieve techniek is waarvan het resultaat niet a priori voorspelbaar is (risico op onvolledige afbraak, mogelijks ook beter resultaat dan verwacht); dat, als deze techniek werkt, zij minder restfractie achterlaat dan de reservesaneringsvariant 'pump&treat'; dat zij tot een vluggere sanering leidt dan de reservesaneringsvariant 'pump&treat'; dat de erkende bodemsaneringsdeskundige nl. voorziet dat gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse op 20 jaar tot sanering leidt t.o.v. 25 jaar voor 'pump&treat'; dat gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse weliswaar een hogere kostprijs heeft dan 'pump&treat' (zie p. 33 bodemsaneringsproject), maar dat de kostprijs van een saneringsvariante niet de enige determinante is om een BATNEEC te maken; dat uit de door de erkende bodemsaneringsdeskundige gemaakte BATNEEC (p. 36 bodemsaneringsproject) blijkt dat zowel de reservevariant gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse als de reservesaneringsvariant 'pump&treat' dezelfde totaalscore behalen, nl. 4 (t.o.v. 4,5 voor MNA); dat de erkende bodemsaneringsdeskundige in het bodemsaneringsproject op p. 36 stelt 'hoe hoger de totaalscore, hoe positiever de methode kan geëvalueerd worden'; dat aangezien zowel gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse als 'pump&treat' dezelfde totaalscore behalen, de beide saneringsvarianten dezelfde BATNEEC hebben; dat het besluit van de erkende bodemsaneringsdeskundige om de reservevariant gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse niet te weerhouden wegens niet BATNEEC, dan ook niet gedragen wordt door de door de erkende bodemsaneringsdeskundige gemaakte evalutie;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat omwille van bovenstaande redenen, een haalbaarheidsonderzoek op het terrein vereist is; dat dit haalbaarheidsonderzoek tijdrovend is (in een laboratorium reeds 4-12 maanden, een pilootproef in het veld waarschijnlijk minimaal 12 maanden); dat omwille van deze randvoorwaarden het logisch is dat OVAM oplegt dat dit dient te gebeuren voorafgaand aan het verstijken van de termijn van drie jaar monitoring; dat, omdat de testen met melasse zeker 1 jaar duren, er geen 3 jaar gewacht mag worden terwijl de MNA loopt;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de OVAM in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wijst op de mogelijkheid dat de MNA-saneringsvariant niet binnen aanvaardbare termijnen optreedt; dat daarom reeds bij de aanvang van de MNA rekening dient gehouden te worden met bijkomende actieve maatregelen; dat tijdens het MNA-demonstratiestadium dan ook reeds begonnen moet worden met een haalbaarheidsstudie en uitvoeringsmodaliteiten van de terugvaloptie; dat de OVAM haar beslissing op dit punt voldoende motiveerde;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de erkende bodemsaneringsdeskundige de reservesaneringsvariante gestimuleerde natuurlijke attenuatie door injectie van melasse theoretisch voldoende uitwerkte; dat, deze saneringsvariant een toetsing aan de werkelijke terreinomstandigheden vergt; dat dit testen een bijkomende voorwaarde is, die door de OVAM kan opgelegd worden; dat, om deze voorwaarde op te leggen, het bodemsaneringsproject niet eerst niet-conform verklaard moest worden en niet aangevuld moest worden, omdat het testen op het terrein van een saneringsvariant niet behoort tot de verplicht op te nemen elementen in een bodemsaneringsproject krachtens artikel 16 Bodemsaneringsdecreet; dat de OVAM deze voorwaarde dan ook kan opleggen, zonder beroepster krachtens artikel 17, §2 Bodemsaneringsdecreet te verplichten het bodemsaneringsproject aan te vullen en het dus momenteel niet conform te verklaren;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het derde middel ongegrond is;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat, doordat OVAM vraagt een haalbaarheidsstudie voor de terugvaloptie 'pump & treat' uit te voeren, hoewel zij ofwel over de daarin gevraagde gegevens beschikt, ofwel daarin gegevens vraagt die niet kaderen of kunnen kaderen binnen een dergelijke haalbaarheidsstudie, terwijl een rechtsonderhorige de verwachting mag hebben dat een administratieve overheid de door hem reeds verstrekte gegevens mee betrekt in haar besluitvorming en terwijl een zorgvuldig handelende overheid niet mag weigeren rekening te houden met de aan haar verstrekte gegevens, de bestreden beslissing het artikel 16 Bodemsaneringsdecreet, het vertrouwensbeginsel, redelijkheidsbeginsel en zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur schendt;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota betreffende dit middel verwees naar haar eerder aangehaalde argumenten bij beroepsters tweede en derde middel met betrekking tot de vraag de terugvaloptie 'pump&treat' beter te onderbouwen;

Overwegende dat de OVAM voorts verwees naar het advies van het Antwerpse College van Burgemeester en Schepenen met betrekking tot de terugvalscenario 'pump&treat' : 'Indien na een trendanalyse van drie jaar zou blijken dat de natuurlijke afbraak te traag verloopt, dan zou alsnog een terugvalscenario worden opgestart waarbij het vervuilde grondwater zou worden opgepompt en gezuiverd om vervolgens te worden geloosd op de riolering ('pump&treat'). Dit terugvalscenario werd in het huidige dossier echter onvoldoende uitgewerkt. Het is niet mogelijk om op basis van deze summiere gegevens het 'pump&treat'' scenario positief te adviseren'.

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de huidige gegevens onvoldoende zijn om aan te tonen dat de verontreinigingspluim met MNA kan gesaneerd worden; dat daarom gedurende drie jaar aan de hand van een trendanalyse de efficiëntie van MNA moet worden bewezen; dat, omdat de weerhouden techniek, MNA van een verontreiniging met chloorkoolwaterstoffen, een zeer reële kans op falen heeft, het noodzakelijk is om reservevarianten uit te werken die onmiddellijk kunnen worden ingezet, indien na drie jaar monitoren wordt aangetoond dat natuurlijke attenuatie niet afdoende is om de risico’s te beheersen; dat de terugvalvariant

bij onvoldoende sanering door MNA namelijk 'pump&treat' getoetst dient te worden aan de werkelijke terreinomstandigheden; dat de verontreiniging immers zeer onregelmatig verspreid is in de pluim en niet kan uitgesloten worden dat er meerdere pompputten vereist zouden zijn; dat dit een haalbaarheidsstudie vereist;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de OVAM in de bestreden beslissing uitdrukkelijk wijst op de mogelijkheid dat de MNA-saneringsvariant niet binnen aanvaardbare termijnen optreedt; dat daarom reeds bij de aanvang van de MNA rekening dient gehouden te worden met bijkomende actieve maatregelen; dat tijdens het MNA-demonstratiestadium dan ook reeds begonnen moet worden met een haalbaarheidsstudie en uitvoeringsmodaliteiten van de terugvaloptie; dat de OVAM haar beslissing op dit punt voldoende motiveerde;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat 'pump&treat' een reservevariant is die gezien de complexiteit van de situatie zeker goed moet worden onderbouwd aan de hand van in het veld bepaalde doorlatendheden; dat dit enige tijd vergt, zodat dit best gebeurt in de periode van drie jaar monitoring van de natuurlijke afbraak;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de erkende bodemsaneringsdeskundige de reservesaneringsvarianten 'pump&treat' theoretisch voldoende uitwerkte; dat deze saneringsvariant een toetsing aan de werkelijke terreinomstandigheden vergt; dat dit testen een bijkomende voorwaarde is, die door de OVAM kan opgelegd worden; dat, om deze voorwaarde op te leggen, het bodemsaneringsproject niet eerst niet-conform verklaard moest worden en niet aangevuld moest worden, omdat het testen op het terrein van een saneringsvariant niet behoort tot de verplicht op te nemen elementen in een bodemsaneringsproject krachtens artikel 16 Bodemsaneringsdecreet; dat de OVAM deze voorwaarde dan ook kan opleggen, zonder beroepster krachtens artikel 17, §2 Bodemsaneringsdecreet te verplichten het bodemsaneringsproject aan te vullen en het dus momenteel niet conform te verklaren;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het vierde middel ongegrond is;

Overwegende dat de beroepster betoogde dat, doordat uit het conformiteitsattest volgt dat het College van Burgemeester halfjaarlijks dient ingelicht te worden over de uitgevoerde onderzoeken en bodemsaneringswerken van het voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar, hoewel dit geen zin heeft daar deze frequentie van rapportering groter is dan de frequentie van bemonsteringen en analyses en van rapportering aan OVAM, terwijl een rechtsonderhorige er mag van uitgaan dat een administratieve overheid consistent en redelijk is in haar besluitvorming, de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli betreffende de uitdrukkelijke motivering van bestuurshandelingen, het inconsistentiebeginsel en redelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur geschonden worden;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota stelde dat zij niet akkoord gaat met beroepsters stelling dat zij als administratieve overheid niet consistent en redelijk is in haar besluitvorming met betrekking tot het feit dat het conformiteitsattest aan de beroepster een plicht tot rapportering oplegt op momenten dat, gelet op de frequentie van bemonstering en analyse, er geen gegevens beschikbaar zijn om op een zinvolle manier te rapporteren; dat dit middel weinig toegelicht werd daar de beroepsters dat ogenschijnlijk als vanzelfsprekendheid beschouwt;

Overwegende dat de OVAM er op wees dat het College van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen vroeg om halfjaarlijks een rapport over de vordering van de saneringswerken aan het College van burgemeester en

schepenen van de Stad Antwerpen over te maken, teneinde de bevolking regelmatig te kunnen inlichten over de voortgang van de werkzaamheden; dat de OVAM hiermee rekening heeft gehouden; dat de OVAM in het conformiteitsattest evenwel de halfjaarlijkse rapportering over de vordering van de saneringswerken aan het College van burgemeester en schepenen van de Stad Antwerpen verlengd heeft naar een jaarlijkse rapportage; dat daarnaast is opgelegd het College schriftelijk in te lichten over de uitgevoerde onderzoeken en bodemsaneringswerken van het voorbije half jaar en de geplande werken voor het komende half jaar; dat hiermee een korte toelichting van de uitgevoerde en de geplande werken bedoeld wordt;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat gezien de ernst van de verontreiniging die vele betrokkenen treft (zo'n 700-tal personen) een goede communicatie van het verloop van de sanering noodzakelijk is; dat de inspanning om te rapporteren klein is in vergelijking met de hoeveelheid aan betrokken(en); dat de OVAM de door de stad gevraagde termijn van 6 maanden reeds herleid heeft tot een jaarlijkse rapportering; dat deze rapportering inhoudt dat het college van burgemeester en schepenen ingelicht moet worden over de stand van zaken; dat dit een redelijke eis is;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat het vijfde middel ongegrond is;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering besloot dat het beroep ongegrond was;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering adviseerde de bestreden beslissing te bevestigen;

BESLUIT :

Artikel 1.

Het ontvankelijk bevonden beroep op 9 januari 2003 ingediend door de nv Banimmo Real Estate, te 1932 Zaventem, Hippokrateslaan 16, de overdrager, tegen het besluit van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) d.d. 11 december 2002 waarbij de OVAM beslist dat het bodemsaneringsproject 'Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 - Antwerpen (Berchem) - BM 2001 03 063' opgesteld onder leiding van de erkende bodemsaneringsdeskundige Deloitte & Touche Tax & Legal nv Louizalaan 240, 1050 en aan de OVAM betekend op 13 september 2002, conform wordt verklaard aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet,
wordt ongegrond verklaard.

Art. 2.

Het besluit van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) d.d. 11 december 2002 waarbij de OVAM beslist dat het bodemsaneringsproject 'Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 - Antwerpen (Berchem) - BM 2001 03 063' opgesteld onder leiding van de erkende bodemsaneringsdeskundige Deloitte & Touche Tax & Legal nv Louizalaan 240, 1050 (Brussel) en aan de OVAM betekend op 13 september 2002, conform wordt verklaard aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet,
wordt bevestigd.

Art. 3.

De overdrager, nv Banimmo Real Estate, te 1932 Zaventem, Hippokrateslaan 16, toont niet op voldoende wijze aan dat het bodemsaneringsproject niet voldoet aan de bepalingen van de artikelen 15-18 van het Bodemsaneringsdecreet.

(...)";

## 2. <u>De gegrondheid van het beroep</u>

2.1. Overwegende dat de verzoekende partij het tweede middel als volgt formuleert :

> "Tweede middel, genomen uit de schending van de artikelen 31 § 1 juncto 10 en 39 van het Bodemsaneringsdecreet van 22 februari 1995, uit de schending van de artikelen 2 en 3 van de Wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motiveringsplicht der bestuurshandelingen, en uit de schending van het vertrouwens-, het zorgvuldigheids- en het gelijkheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
>
> Doordat het bestreden besluit zonder enige motivering het advies van de Adviescommissie Bodemsanering overneemt waarin wordt bevestigd dat beroepster saneringsplichtig is voor grondwaterverontreiniging die niet op haar eigendom is tot stand gekomen.
>
> Terwijl uit de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet volgt dat in geval van overdracht van een grond, de overdrager, enkel saneringsplichtig kan zijn voor de bodemverontreiniging die tot (stand) is gekomen op de over te dragen grond.
>
> En terwijl in het beschrijvend bodemonderzoek dat op 30 januari 2002 werd overgemaakt aan de OVAM, de erkende bodemsaneringsdeskundige o.m. op grondige wijze had geargumenteerd dat de grondwaterverontreiniging deels zijn oorsprong vindt op het perceel van beroepster, en deels op de eigendom van de provincie Antwerpen.
>
> En terwijl de OVAM, naar aanleiding van de conform verklaring van het beschrijvend onderzoek aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet op 29 maart 2002, dit standpunt is bijgetreden en heeft erkend dat er wat betreft de grondwaterverontreiniging minstens twee bronzones zijn, waarvan er slechts één te situeren is op de grond in eigendom van beroepster.
>
> En terwijl beroepster thans vaststelt dat zowel de OVAM in het conformiteitsattest dd. 11 december 2002 aangaande het bodemsaneringsproject als thans de minister (t.t.z. de Adviescommissie Bodemsanering) tot de slotsom komen dat beroepster bodemsaneringswerken zou moeten uitvoeren t.a.v. de gehele pluim van grondwaterverontreiniging, en dus t.a.v. van verontreiniging die niet tot stand is gekomen op haar eigendom.
>
> En terwijl de bestreden beslissing dan ook werd genomen in strijd met bovenvermelde bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet op basis waarvan de saneringsplichtige wordt aangewezen en op basis waarvan de omvang van diens saneringsplicht moet worden bepaald.
>
> En terwijl, zoals reeds aangehaald onder het eerste middel, de minister nalaat een eigen motivering weer te geven, maar louter verwijst naar het verweer van de OVAM en het advies van de Adviescommissie Bodemsanering die stellen dat het argument van beroepster, dat zij enkel saneringsplichtig kan zijn voor de grond- en grondwaterverontreiniging die op haar eigendom is tot stand gekomen, in deze stand van de procedure niet meer nuttig kan worden ingeroepen, nu zij geen beroep heeft ingesteld tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek.
>
> En terwijl deze standpunten, in zoverre deze bij gebreke aan een eigen motivering van de minister, als de enige overwegingen moeten worden beschouwd die het bestreden besluit schragen, uiteraard als tegenstrijdig en in strijd met het vertrouwens- en het zorgvuldigheidsbeginsel als algemene beginselen van behoorlijk bestuur moeten worden beschouwd, nu deze standpunten nalaten rekening te houden met de termen van de conformverklaring van 29 maart 2002.

En terwijl de conformverklaring van 29 maart 2002 immers uitdrukkelijk instemde met de bevindingen van de erkende bodemsaneringsdeskundige dat er meerdere bronnen van grondwaterverontreiniging aanwezig zijn die niet alle op de eigendom van beroepster te situeren zijn.

En terwijl beroepster, gelet op de termen van deze conformverklaring, uiteraard geen reden had om hiertegen beroep aan te tekenen, aangezien de bevindingen van de door haar aangestelde bodemsaneringsdeskundige hierin werden bij getreden.

En terwijl zodoende de minister niet alleen tekort komt aan haar motiveringsplicht, maar eveneens een advies overneemt ter staving van het bestreden besluit dat op flagrante wijze de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet miskent";

2.2. Overwegende dat de verwerende partij in de memorie van antwoord betoogt wat volgt :

"II.2.2. Feit is dat verzoekende partij er geen vrede mee kan nemen dat zij saneringsplichtig is voor gans de verontreinigingspluim, terwijl volgens haar uit de artikelen 39 en 31 jo. 10 BSD volgt dat in geval van overdracht van een grond, de overdrager enkel saneringsplichtig kan zijn voor de bodemverontreiniging die tot stand is gekomen op de over te dragen grond.

Het decreet is nochtans duidelijk wat de saneringplicht betreft : art. 10 BSD, waar ook verzoekende partij naar verwijst, bepaalt heel duidelijk wie als saneringsplichtige aangeduid moet worden.

Het betreft de exploitant van een volgens VLAREM ingedeelde activiteit, en in ondergeschikte orde, wanneer geen sprake is van dergelijke exploitant, is het de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam die saneringsplichtig is.

In casu is verzoekende partij dus volgens de bepalingen van het decreet saneringsplichtig. Zij kan geen beroep doen op art. 10 § 2 (vrijstelling saneringsplicht), daar zij niet kan aantonen dat de verontreiniging (absoluut) niet tot stand kwam op het eigen terrein, daar onbetwistbaar is dat zij medeverantwoordelijke is voor de verontreiniging.

Zoals in de bestreden beslissing tevens aangegeven (p. 42), doet de discussie of er meerdere verontreinigingsbronnen zijn, niet terzake, daar dit enkel de kostenverhaling van de sanering betreft, maar geen grond is om de conformverklaring van het bodemsaneringsproject teniet te doen.

Er mag niet uit het oog verloren worden dat er een onderscheid is tussen saneringsplicht en saneringsaansprakelijkheid.

Gelet op het feit dat het een historische bodemverontreiniging betreft, kan verzoekende partij, als saneringsplichtige, de saneringsaansprakelijke aanspreken voor de kosten die voortvloeien uit de bodemverontreiniging (zoals de saneringskosten). In casu zal verzoekende partij dus een deel van de kosten kunnen verhalen op elke mede-verantwoordelijke van de grondwaterverontreiniging, die volgens de bepalingen van het BSD echter geenszins als saneringsplichtige beschouwd kan worden!

Het is dan ook logisch dat in de bestreden beslissing aangegeven wordt (p. 41) dat door de conformverklaring van het beschrijvend onderzoek verzoekende partij saneringsplichtig werd, en dat zij, om aan deze saneringsplicht te ontkomen, bij de conformverklaring van het beschrijvend onderzoek had moeten aanvoeren dat de verontreiniging niet op haar terrein ontstaan is.

Zij kon dit evenwel niet, en zij heeft ook niet de intentie dit te doen: zij betwist immers niet dat de verontreiniging op haar terrein ontstaan is, zij wijst

er enkel op dat haar terrein niet als enige de verontreiniging deed ontstaan. Dit kan echter niet leiden tot het opheffen van de saneringsplicht.

Er is bijgevolg geen schending van de aangehaalde bepalingen van het BSD.

II.2.3. Wat de schending van de uitdrukkelijke motiveringsplicht, zoals bepaald in de artt. 2 en 3 van de Formele Motiveringswet, betreft, dient opgemerkt te worden dat uit het feit dat blijkt dat verzoekende partij in staat is inhoudelijke kritiek uit te oefenen op de geformaliseerde materiële motieven van de bestreden beslissing, zij bewijst dat zij de motieven kent en dat ten haren opzichte het doel van de formele motiveringsplicht is bereikt, zodat zij zich niet over een gebrek aan formele motivering kan beklagen. Zij heeft dus geen belangenschade geleden.

De formele motiveringsplicht is nl. een substantieel vormvoorschrift, niét van openbare orde, maar slechts van dwingend recht, waardoor belangenschade noodzakelijk is om de schending van dit vormvoorschrift te kunnen inroepen.

Voor zover de schending van de formele motiveringsplicht volgens verzoekende partij voortvloeit uit haar kritiek dat de weergegeven motivering niet deze is van de minister, maar een loutere weergave van het advies van OVAM en dat van de Adviescommissie Bodemsanering, is dit een loutere herhaling van de wettigheidskritiek geuit in het eerste middel, waarvoor verwerende partij dan ook verwijst naar haar bespreking van dit eerste middel.

II.2.4. Wat het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel betreft : verzoekende partij stelt dat deze beginselen geschonden zijn doordat de minister nagelaten zou hebben rekening te houden met de termen van de conformverklaring van 29 maart 2002 waarin vastgesteld werd dat er meerdere bronnen van grondwaterverontreiniging aanwezig zijn die niet alle op de eigendom van verzoekende partij te situeren zijn, toen zij bij het nemen van haar beslissing oordeelde dat verzoekende partij saneringsplichtig was.

De vaststelling dat er meerdere bronnen van verontreiniging aanwezig zijn is evenwel niet in strijd met de exclusieve saneringsplicht van de exploitant of (in casu) eigenaar van het perceel alwaar de verontreiniging zich voordoet. Zoals hoger reeds aangegeven, is er immers een onderscheid tussen saneringsplicht en aansprakelijkheid voor deze sanering. Het feit dat er ook verontreinigingskernen aanwezig zijn op andere terreinen, maakt niet dat de exploitant/eigenaar van het terrein met de te saneren bodem, waarop zich ook een verontreinigingskern bevindt, niet-saneringsplichtig zou zijn.

De genoemde beginselen werden, bij het nemen van het bestreden besluit, dan ook geenszins geschonden.

II..2.5. Verder zet verzoekende partij op geen enkele wijze uiteen in welke zin zij het gelijkheidsbeginsel, dat zij tevens als door het bestreden besluit geschonden norm aanhaalt, geschonden acht.

Nochtans moet, om ontvankelijk te zijn, de geschonden norm, samen met een summiere weergave van de wijze waarop deze norm geschonden geacht wordt, aangegeven (...) worden, quod non.

Een schending van het gelijkheidsbeginsel kan bij gebreke van enige uiteenzetting daaromtrent, dan ook niet aangehouden worden.

II.2.6. Tot besluit kan gesteld worden dat het tweede middel eveneens ongegrond is";

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in de memorie van wederantwoord als volgt repliceert :

"Tegenpartij stelt hier tegenover dat beroepster terecht als enige bodemsaneringsplichtige werd aangeduid, aangezien dit volledig conform artikel 10 van het Bodemsaneringsdecreet gebeurde. Artikel 10 duidt immers

als saneringsplichtige aan, 'de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam'.

Dit laatste kan inderdaad niet betwist worden.

Er moet evenwel op gewezen worden dat artikel 10 van het Bodemsaneringsdecreet niet enkel bepaalt wie saneringsplichtige is, maar tevens het voorwerp van diens saneringsverplichting omschrijft, m.n. is een saneringsplichtige (enkel) saneringsplichtig voor die verontreiniging die is tot stand gekomen op de grond waarover hij de feitelijke controle heeft (als exploitant, eigenaar of feitelijk gebruiker).

Dit principe dient ook toegepast te worden in het kader van een bodemsanering die wordt uitgevoerd naar aanleiding van de overdracht van een 'risicogrond', zoals blijkt uit de memorie van toelichting bij het decreet van 26 mei 1998 tot wijziging van het Bodemsaneringsdecreet.

Het wijzigingsdecreet had ondermeer tot doel om in het Bodemsaneringsdecreet in te schrijven dat ook in het geval van overdracht van grond de saneringsplicht beperkt is tot die bodemverontreiniging die is tot stand gekomen op de over te dragen grond.

Zo staat in de memorie van toelichting bij het wijzigingsdecreet inderdaad het volgende te lezen :

> 'Het feit alleen dat de grond wordt overgedragen heeft met andere woorden tot gevolg dat er geen beroep kan worden gedaan op het gegeven dat de bodemverontreiniging niet tot stand kwam op de over te dragen grond om zich van de saneringsplicht te ontheffen. Deze onlogische situatie dient weggewerkt te worden'.
> (cf. Gedr. St. Vl. P. 1997-98, nr. 943/1, 9)

Concreet betekent het voorafgaande dat beroepster naar aanleiding van de overdracht van de grond enkel saneringsplichtig is (en kan zijn) voor die bodemverontreiniging die is tot stand gekomen op de over te dragen grond (d.i. de grond kadastraal gekend als Antwerpen, Afdeling 21 / Berchem, Afdeling 1, Sectie B, nr. 248x2).

Anders dan tegenpartij in haar memorie van antwoord aangeeft is de discussie of er meerdere verontreinigingsbronnen zijn dus wel degelijk ter zake aangezien, zoals hierna blijkt, slechts één van deze bronnen zich op de over te dragen grond situeert.

Het past in dit verband te verwijzen naar een aantal passages uit het eindverslag over het beschrijvend bodemonderzoek die betrekking hebben op de herkomst van de daarin opgenomen bodemverontreiniging.

Zo staat op pagina 37 van het eindverslag te lezen :

> 'De uitbreiding van de grondwaterverontreiniging stemt zeer goed overeen met de grondverontreiniging zoals weergegeven op het plan in bijlage 11. Hieruit blijkt dat er zich zowel op het perceel 248x2 als op het perceel 248s2 een bron van tetrachlooretheenverontreiniging bevond'.

Verder op pagina 40 van het eindverslag gesteld :

> 'De grondverontreiniging met trichlooretheen wordt in hoofdzaak (hoogste gehaltes) aangetroffen op het perceel 248s2. Hieruit volgt dat er zich zowel op 248x2 als op perceel 248s2 een bron van trichlooretheenverontreiniging bevond'.

Op pagina 55 van het verslag schrijft de erkend bodemsaneringsdeskundige :

> 'Rekening houdend met bovenvermelde informatie en met de uitbreiding van de grond- en grondwaterverontreiniging met tetra-trichlooretheen (zie ook 8.2.2.1, 8.2.3.1, 8.3.1.1 en 8.3.2.1), kan besloten worden dat de verontreiniging deels zijn oorsprong vindt op het perceel 248x2 (eigendom Banimmo Real Estate NV) en deels op het perceel 248s2 (eigendom provincie Antwerpen) '.

en

'In tabel 8.1 wordt een overzicht weergegeven van de (voormalige) industriële activiteiten in de omgeving van de percelen 248x2 en 248s2. De locaties zijn weergegeven op het plan in bijlage 5B. In tabel 8.2 wordt een overzicht weergegeven van de grondwaterverontreiniging met tetra- en trichlooretheen die niet in verband te brengen is met de voormalige activiteiten op de percelen 248x2 en 248s2. De potentiële bronnen van bodemverontreiniging worden eveneens weergegeven'.

In het weergeven van de door beroepster te saneren volumes verontreinigd grondwater, heeft de erkend bodemsaneringsdeskundige dan ook rekening gehouden met het gegeven dat de grondwaterverontreiniging door diverse bronnen, te situeren op verschillende gronden, is veroorzaakt.

De in het beschrijvend bodemonderzoek opgenomen verontreiniging betreft dus enerzijds verontreiniging die in verband is te brengen met de voormalige activiteiten op de percelen 248x2 en 248s2 en anderzijds verontreiniging die hiermee niet in verband te brengen valt.

Meer concreet bevindt zich op perceel 248x2 én op perceel 248s2 een gelijkaardige verontreinigingskern, t.t.z. een volume (sterk) verontreinigde bodem die relatie(f) weinig mobiel is en die voorkomt in de onmiddellijke nabijheid van een plaats waar in het verleden een lekkage of morsing heeft plaatsgevonden. Beide kernen situeren zich op een korte afstand van elkaar.

Vanuit beide kernen migreren, samen met het grondwater, afbraakproducten van de oorspronkelijke verontreiniging. Aangezien deze twee kernen zich op korte afstand van elkaar bevinden, ontstaat stroomafwaarts ervan op zeer korte afstand één verontreinigingpluim, d.w.z. een sliert verontreinigd grondwater die zich in stroomafwaartse richting verplaatst en die door haar grotere mobiliteit een veel grotere omvang inneemt dan een kern.

Deze pluim is zodoende samengesteld uit afbraakproducten uit de onderscheiden kernen (en dus tot stand gekomen op twee onderscheiden gronden).

Gelet op deze specifieke situatie was het voor de erkend bodemsaneringsdeskundige dan ook technisch niet mogelijk om de grondwaterverontreiniging tot stand gekomen op de grond van beroepster in kaart te brengen zonder hierbij tegelijkertijd een deel van de grondwaterverontreiniging in kaart te brengen die is ontstaan op perceel 248s2.

Het onderzoek heeft verder uitgewezen dat stroomafwaarts van bovenvermelde twee kernen zich nog meer verontreinigingskernen bevinden die de verontreinigingspluim voeden.

Bij beslissing van 29 maart 2002 werd het eindverslag over het beschrijvend bodemonderzoek door de OVAM conform verklaard aan de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet. Een correcte en volledige lezing van deze beslissing leert dat de OVAM erkent, en zo beslist, dat er meerdere, maar minstens twee, bronzones zijn.

De OVAM stelt inderdaad in haar bevindingen voor wat betreft de verontreiniging in het vaste deel van de aarde het volgende :

'Er zijn dan ook twee kernen van verontreiniging welke kunnen onderscheiden worden. Één welke zich bevindt op het perceel 248x2 en de andere op perceel 248s2'.

Ook in haar bevindingen m.b.t. de verontreiniging in het grondwater spreekt de OVAM over 'een bronzone ter hoogte van de percelen 248x2 en 248s2'.

In de conformiteitsverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek van 29 maart 2002 wordt door de OVAM omtrent de verontreiniging die niet in verband is te brengen met de voormalige activiteiten op de percelen 248x2 en 248s2 op p. 7 en 8 het volgende gesteld :

'Op basis van het uitgevoerde historisch vooronderzoek blijkt dat in de omgeving van de percelen 248x2 en 248s2 zich diverse bronnen bevinden/bevonden van tetrachlooretheen en trichlooretheen en via

afbraak ook van cis en trans 1.2-dichlooretheen en vinylchloride en die niet in verband te brengen zijn met de verontreiniging ontstaan op de percelen 248x2 en 248s2.
(...), deze verontreiniging is ruimtelijk gescheiden van de verontreinigingen welke hun oorsprong vinden op de percelen 248x2 en 248s2. De bron dient stroomopwaarts gezocht te worden.
(...)
De OVAM wil hier opmerken dat het tot op heden niet analytisch is bewezen dat de verontreinigingen welke hun oorsprong niet vonden op de percelen 248s2 en 248x2 ook effectief ter hoogte van de door de erkende bodemsaneringsdeskundige vermelde potentiële bronnen tot stand zijn gekomen'.
(...)

De eindconclusie van de OVAM in de conformiteitsverklaring luidt dan ook als volgt :

'Indien op basis van bijkomende bodemonderzoeken mocht blijken dat de vastgestelde verontreinigingen met tetrachlooretheen, trichlooretheen (...) met cis + trans 1.2 trichlooretheen en vinylchloride, toch tot stand zijn gekomen op het perceel 248x2, kan de OVAM conform artikel 10 of 31 alsnog een saneringsplicht vestigen op deze grond voor hogervermelde verontreinigingen'.
(...)

Uit deze citaten uit het conformiteitsattest kan dus ondubbelzinnig worden afgeleid dat de OVAM de erkend bodemsaneringsdeskundige is bijgetreden in zijn vaststellingen.

Er wordt dan ook beslist dat
- de grondwaterverontreiniging die is te relateren aan de voormalige activiteiten op de percelen 248x2 en 248s2, afkomstig is van twee bronzones waarvan er zich één bevindt ter hoogte van de grond (perceel) van beroepster en één op de aanpalende grond die eigendom is van de provincie Antwerpen;
- de grondwaterverontreiniging die niet te relateren is aan de voormalige activiteiten op percelen 248x2 en 248s2 geen saneringsplicht genereert in hoofde van beroepster en wanneer in latere onderzoeken zou blijken dat deze verontreiniging tóch afkomstig zou zijn van perceel 248x2 ook voor deze verontreiniging een saneringsplicht kan worden gevestigd op deze grond conform artikel 10 of 31 van het Bodemsaneringsdecreet.

In termen van saneringsplicht kan m.a.w. niet anders dan tot de conclusie worden gekomen dan dat beroepster enkel saneringsplichtig is voor de grondwaterverontreiniging die is te relateren aan de voormalige activiteiten op percelen 248x2 en 248s2, maar niet exclusief. Zij is en kan enkel saneringsplichtig zijn voor dat deel van de verontreinigingspluim dat is tot stand gekomen op perceel 248x2.

Beroepster is volgens de eindconclusie van de OVAM niet saneringsplichtig voor de grondwaterverontreiniging die niet is te relateren aan de voormalige activiteiten op percelen 248x2 en 248s2.

De OVAM gaat er rn.a.w. vanuit dat er voor wat betreft de in het beschrijvend bodemonderzoek in kaart gebrachte grondwaterverontreiniging verschillende saneringsplichtigen zijn, en niet enkel verschillende aansprakelijke partijen.

De overige (mede)saneringsplichtigen zullen dan ook moeten aangewezen worden overeenkomstig de geëigende procedure van het Bodemsaneringsdecreet.

Het verweer van tegenpartij in haar memorie van antwoord dat beroepster, wil zij aan de saneringsplicht ontkomen voor de andere verontreinigingsbronnen, zij bij de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek had moeten aanvoeren dat de verontreiniging niet op haar

terrein is ontstaan mist bijgevolg feitelijke grondslag. Uit de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek volgt immers dat beroepster niet de saneringsplichtige is voor de grondwaterverontreiniging afkomstig van verontreinigingsbronnen die zich niet op de over te dragen grond situeren.

Totaal onterecht stelt tegenpartij het in de memorie van antwoord dan ook voor alsof beroepster zich zou willen onttrekken aan haar saneringsplicht. Dit is geenszins het geval.

Zij wenst enkel dat de overheid een consequente en juridische correcte houding aanneemt. Het gaat immers niet op om in de fase van het bodemsaneringsproject, dat trouwens overeenkomstig artikel 16 van het Bodemsaneringsdecreet vertrekt van de resultaten van het conform verklaarde beschrijvend bodemonderzoek, zonder meer op dit laatste terug te komen en beroepster exclusief saneringsplichtig te maken voor de verontreinigingspluim.

Hierdoor wordt beroepster dus ook exclusief saneringsplichtig voor de grondwaterverontreiniging die niet op de over te dragen grond tot stand is gekomen, wat volledig in tegenstelling is met de conclusie van het conformiteitsattest van 29 maart 2002.

Een dergelijke houding is een manifeste illustratie van onbehoorlijk bestuur.

Verkeerdelijk verwijst tegenpartij naar de mogelijkheid voor beroepster om na de sanering te hebben uitgevoerd, de gemaakte kosten te verhalen op de saneringsaansprakelijke. Dit is niet ter zake.

Waar het om gaat is dat de overheid in een eerdere fase van de saneringsprocedure heeft erkend dat beroepster niet alleen saneringsplichtig is, en hierop in een latere fase, én manifest tegen de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet in, zonder enige motivering is terug gekomen.

Bovendien ontslaat een mogelijkheid tot regres op de saneringsaansprakelijke de overheid er niet van het conformiteitsattest van het beschrijvend bodemonderzoek én de bepalingen van het Bodemsaneringsdecreet na te leven.

Het tweede middel is gegrond";

2.4.1. Overwegende dat de tussenkomende partij in het verzoek tot tussenkomst aangaande het eerste onderdeel van het middel betoogt dat de formele motiveringswet van 29 juli 1991 slechts van suppletoire aard is, en dat uit artikel 36, §7, van het Vlarebo een motiveringsplicht voortvloeit die niet minder streng is dan deze voorgeschreven door de formele motiveringswet, dat vermits het besluit niet onder de formele motiveringswet valt, het middel niet kan gegrond zijn in zoverre het de schending van deze wet inroept; dat aangaande het tweede onderdeel van het middel de tussenkomende partij doet gelden dat de door de verzoekende partij aangehaalde bepalingen slechts een regeling omvatten om de saneringsplichtige aan te wijzen, dat in casu de verzoekende partij overduidelijk saneringsplichtige is, nu zij toegeeft dat minstens een deel van de aangetroffen verontreiniging op haar perceel is ontstaan, dat aan de saneringsplicht kan ontsnapt worden door het statuut van onschuldig bezitter/eigenaar te verwerven, maar dat de verzoekende partij hiertoe geen enkel initiatief nam, dat zij geen beroep instelde tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek van 29 maart 2002, waardoor zij zich definitief en onherroepelijk heeft neergelegd bij haar

saneringsverplichting, dat door te verzaken aan haar administratieve beroepsmogelijkheid de verzoekende partij zelfs het vereiste belang mist bij het middel, dat het gegeven dat de verzoekende partij saneringsplichtig is niet betekent dat zij sowieso ook saneringsaansprakelijk is; dat, wat betreft het derde onderdeel van het middel, de tussenkomende partij stelt dat het bestreden besluit ontegensprekelijk een uitdrukkelijke motivering omvat omtrent het door de verzoekende partij opgeworpen dispuut rond de saneringsplicht, dat de minister zich op dit punt aansluit bij de standpunten van OVAM en de Adviescommissie Bodemsanering, die van oordeel waren dat de verzoekende partij haar saneringsplicht niet meer ter discussie kan stellen nu zij geen administratief beroep instelde tegen de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek; dat aangaande het vierde onderdeel van het middel de tussenkomende partij doet gelden dat slechts kan worden afgeweken van de principiële saneringsplicht indien de verzoekende partij het statuut van onschuldig bezitter/eigenaar verkrijgt, dat het feit dat een erkend bodemsaneringsdeskundige wijst op het bestaan van verschillende bronnen waarvan er een op een ander perceel dan dat van de verzoekende partij is gesitueerd, allerminst voldoende is om de saneringsplicht te kunnen afwijzen, dat voor het overige de verzoekende partij geen verdere argumenten aanreikt waaruit de schending van het vertrouwens- en zorgvuldigheidsbeginsel zou moeten blijken, en dat het middel daarenboven geen enkel argument aanreikt ter staving van het gelijkheidsbeginsel;

2.4.2. Overwegende dat de tussenkomende partij in haar memorie van toelichting vooreerst benadrukt dat een onderscheid gemaakt moet worden tussen de saneringsplicht en de saneringsaansprakelijkheid, dat in de mate dat de verzoekende partij kan aantonen dat anderen aansprakelijk zijn voor andere verontreinigingskernen, zij een deel van de kosten van de sanering zal kunnen verhalen op al diegenen die mede aansprakelijk zijn voor de verontreiniging op zich, dat dit analoog is aan de zogenaamde "solidaire veroordeling" in burgerlijke- of strafzaken, dat het niet aan OVAM staat om de saneringsaansprakelijke aan te duiden, dat er meerdere verontreinigingskernen zijn en één verontreinigingspluim, en dat één van die kernen ontstond op het perceel van de verzoekende partij;

2.5. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie nog in essentie doet gelden dat door de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek de verzoekende partij saneringsplichtig werd, dat een conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek eveneens een aanmaning inhoudt om tot sanering over te gaan, dat de verzoekende partij bij de betwisting

omtrent de conformverklaring van het bodemsaneringsproject geen nieuwe gegevens inriep, dat op het ogenblik van de conformverklaring van het beschrijvend bodemonderzoek de verzoekende partij al duidelijk wist hoe groot de aanwezige bodemverontreiniging was die diende gesaneerd te worden die op haar perceel én op de andere percelen tot stand was gekomen, dat de beslissing van OVAM van 29 maart 2002 deels werd gewijzigd door de beslissing van 9 september 2002, die het beschrijvend bodemonderzoek conform verklaarde en per definitie ook een aanmaning bevatte om een bodemsaneringsproject op te stellen, dat de aanmaning tot het uitvoeren van een bodemsaneringsproject was gericht tot de verzoekende partij en op p. 11 tot 15 een opsomming bevat van alle percelen die gesaneerd dienen te worden, waaronder het perceel 248 S 2 van de provincie Antwerpen, dat als de verzoekende partij verkeerdelijk voor teveel percelen werd aangemaand zij dit uitdrukkelijk had moeten meedelen en beroep instellen; dat zij ten slotte stelt dat aan de provincie Antwerpen eveneens het statuut van onschuldig bezitter werd geweigerd, met name door een ministerieel besluit van 22 maart 2006, dat bij de Raad van State werd aangevochten;

2.6. Overwegende dat het bestreden besluit derwijze is geredigeerd dat de verzoekende partij de bodemsaneringswerken zou moeten uitvoeren ten opzichte van de gehele pluim van grondwaterverontreiniging, niettegenstaande die verontreiniging -hetgeen niet wordt betwist- ook ten dele haar oorsprong vindt op een perceel dat eigendom is van de provincie Antwerpen (perceel 248 S 2);

Overwegende dat artikel 31, §1, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (bodemsaneringsdecreet) bepaalt wat volgt :

> "Indien de gronden met historische bodemverontreiniging overeenkomstig artikel 30 aan bodemsanering worden onderworpen, maant OVAM de persoon, aangewezen overeenkomstig artikel 10, §1, aan om de bodemsanering uit te voeren. De aangewezen persoon voert de bodemsanering uit op eigen kosten";

dat artikel 31, §§ 2 en 3 van het bodemsaneringsdecreet een regeling omvat inzake het bekomen van het statuut van onschuldig bezitter/eigenaar; dat artikel 39 van hetzelfde decreet betrekking heeft op de overdracht van gronden; dat het in § 1 onder meer bepaalt dat indien op grond van het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er ernstige aanwijzingen zijn dat een grond is aangetast door historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt, OVAM binnen de 60 dagen na de melding van de overdracht de overdrager aanmaant om over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek; dat luidens paragraaf 3 de overdrager evenwel niet verplicht is om op de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend

bodemonderzoek in te gaan, indien hij aantoont dat hij conform de bepalingen van artikel 31 niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan; dat artikel 10, §1, van het bodemsaneringsdecreet bepaalt wat volgt :

> "De verplichting om in de gevallen bedoeld in artikel 7, § 2 en artikel 7, § 5 op eigen kosten tot bodemsanering over te gaan, rust op de volgende personen :
> a) indien op de grond waar de verontreiniging tot stand kwam een inrichting gevestigd is of een activiteit uitgeoefend wordt die vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, op de exploitant zoals bedoeld in dat decreet;
> b) in de andere gevallen, op de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam, zolang deze niet heeft aangetoond dat een andere persoon voor eigen rekening de feitelijke controle over deze grond heeft. Levert de eigenaar dit bewijs, dan rust de verplichting op deze andere persoon";

Overwegende dat in casu de bodemsanering kadert in de overdracht van gronden die met een historische bodemverontreiniging vervuild zijn; dat uit de feitelijke toedracht van de zaak kan worden afgeleid dat de verzoekende partij zelf erkent dat zij saneringsplichtig is, vermits zij reeds een beschrijvend bodemonderzoek liet uitvoeren dat op 29 maart 2002 door OVAM conform werd verklaard; dat blijkens artikel 1, 12/ van het bodemsaneringsdecreet de bodemsanering onder meer het opstellen en uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek omvat;

Overwegende dat de verwerende en de tussenkomende partij terecht stellen dat er een onderscheid dient gemaakt tussen de saneringsplicht en de uiteindelijke aansprakelijkheid voor de sanering; dat het niet is omdat men saneringsplichtig is dat men noodzakelijkerwijze ook de kosten voor de sanering definitief zal moeten dragen; dat het immers de saneringsplichtige vrij staat om diegene die de vervuiling heeft veroorzaakt aansprakelijk te stellen; dat evenwel dit niet inhoudt dat de saneringsplichtige met een zwaardere saneringslast kan worden opgezadeld dan deze die voortvloeit uit de vigerende regelgeving, en dit op grond van het argument dat de kosten later toch nog gerecupereerd kunnen worden; dat de saneringsplicht op zich immers al heel wat nadelige gevolgen teweeg brengt, en dat het absoluut niet zeker is dat een vordering tot recuperatie van de saneringskosten succesvol zal zijn, zeker in het geval van historische verontreiniging waar de vervuiling soms al tientallen jaren geleden kan hebben plaatsgevonden;

Overwegende dat in casu de kernvraag is in welke mate de verzoekende partij saneringsplichtig is : kan, zoals in het bestreden besluit is

aangegeven, er in de gegeven omstandigheden zonder meer van worden uitgegaan dat de verzoekende partij de enige is op wie een saneringsplicht rust, niet alleen voor de sanering van de grond van haar perceel (248 X 2), maar ook voor de sanering van de gehele "pluim" van het grondwater ?

Overwegende dat het hiervoren geciteerde artikel 10, §1, a) betrekking heeft op de hypothese dat er op de grond waar de verontreiniging tot stand kwam een vergunnings- of meldingsplichtige inrichting of activiteit voorkomt, dat die hypothese hier niet aan de orde is, vermits op het perceel 248 X 2 een kantoorgebouw is gevestigd; dat artikel 10, §1, b) bepaalt dat in de andere gevallen de saneringsplicht rust op "de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam, zolang deze niet heeft aangetoond dat een andere persoon voor eigen rekening de feitelijke controle over deze grond heeft. Levert de eigenaar dit bewijs, dan rust de verplichting op deze andere persoon"; dat deze bepaling in casu van toepassing is;

Overwegende dat uit de feitelijke toedracht -onder meer uit het conform verklaarde beschrijvend bodemonderzoek- is gebleken dat de grond waar de verontreiniging van de grondwaterpluim tot stand kwam niet alleen deze van de verzoekende partij is (perceel 248 X 2), maar ook deze van de provincie Antwerpen (perceel 248 S 2), en zelfs de grond van nog andere eigenaars; dat er alleszins geen enkele twijfel bestaat over het feit dat het perceel 248 S 2 van de provincie Antwerpen ook een verontreinigingskern bevat die aanleiding geeft tot de grondwatervervuiling, en dat door niemand wordt betwist dat die grond dus evenzeer kan worden beschouwd als een grond waar de verontreiniging van de grondwaterpluim tot stand kwam, zoals artikel 10, §1, b) van het bodemsaneringsdecreet het uitdrukt; dat voortgaande op dat artikel het logisch is dat elke eigenaar van een grond waar de verontreiniging tot stand kwam wordt aanzien als een saneringsplichtige; dat uit het decreet geenszins voortvloeit dat er in casu maar één saneringsplichtige kan zijn; dat bovendien, als er meerdere eigenaars zijn van gronden waar de verontreiniging van de grondwaterpluim tot stand kwam, het gelijkheidsbeginsel vereist dat zij allen hun deel van de saneringsplicht op zich nemen, of toch minstens daartoe worden aangesproken;

Overwegende dat voor het eerst in de laatste memorie de verwerende partij melding maakt van het feit dat op 4 maart 2003 de provincie Antwerpen, eigenaar van perceel 248 S 2, eveneens werd aangemaand tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek, dat haar bij beslissing van

22 maart 2006 het statuut van onschuldig bezitter werd geweigerd en dat zij tegen die weigering een annulatieberoep heeft ingesteld; dat, evenwel, dit gegeven geen afbreuk doet aan het feit dat in het bestreden besluit de verzoekende partij expliciet als enige saneringsplichtige voor de grondwaterpluim werd aangewezen en dat dit bovendien door de verwerende partij in haar memorie van antwoord ten volle werd verdedigd; dat, overigens, het ministerieel besluit van 22 maart 2006 werd aangevochten bij de Raad van State, zodat het niet definitief is en het in de huidige stand van zaken ook niet definitief is dat de provincie Antwerpen niet als onschuldig bezitter wordt gekwalificeerd; dat alleen reeds omwille van de duidelijkheid in het rechtsverkeer alsdan een vernietiging van het bestreden besluit zich opdringt;

Overwegende dat het betoog van de verwerende en de tussenkomende partij dat door het niet instellen van het beroep tegen de conformverklaring van het beschrijvend onderzoek dat een opsomming bevat van alle percelen die gesaneerd moeten worden, waaronder het perceel 248 S 2 van de provincie Antwerpen, de saneringsplicht van de verzoekende partij definitief vastligt en dit voor alle in het beschrijvend bodemonderzoek opgesomde percelen, niet opgaat; dat, vooreerst, de verzoekende partij geenszins betwist dat zij saneringsplichtig is maar dat zij terecht betwist dat zij met het bestreden besluit als enige saneringsplichtige voor de volledige grondwaterpluim wordt aangeduid; dat het gegeven dat het beschrijvend bodemonderzoek een opsomming bevatte van alle te saneren gronden, nog niet inhoudt dat het de verzoekende partij is die voor de sanering van alle opgesomde gronden, zoals het perceel 248 S 2 waarvan de provincie Antwerpen eigenaar is, moet instaan; dat een beschrijvend bodemonderzoek beoogt een beschrijving te geven van de vervuiling en de ernst ervan maar in principe niets bepaalt omtrent de omvang van de saneringsplicht; dat de precieze omvang van de saneringsplicht van de verzoekende partij slechts kan blijken uit het saneringsproject zelf; dat de zienswijze van de verwerende partij dan ook in geen enkele bepaling van het bodemsaneringsdecreet steun vindt;

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, het tweede middel gegrond is,

**B E S L U I T :**

**Artikel 1.**

Vernietigd wordt het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw van 10 maart 2003, waarbij het beroep van de n.v. BANIMMO REAL ESTATE tegen het besluit van de OVAM van 11 december 2002, waarbij wordt beslist dat het "Bodemsaneringsproject Banimmo Real Estate NV, Belpairestraat 20 -Antwerpen (Berchem)- BM 2001 03 063" conform wordt verklaard aan de bepalingen van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering, ongegrond wordt verklaard en het beroepen besluit wordt bevestigd.

**Artikel 2.**

Dit arrest zal worden bekendgemaakt op dezelfde wijze als het vernietigde besluit.

**Artikel 3.**

De kosten van het beroep, bepaald op 175 euro, komen ten laste van de verwerende partij.

De kosten van de tussenkomst, bepaald op 125 euro, komen ten laste van de tussenkomende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op drie mei tweeduizend en zeven, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

| | | |
|---|---|---|
| Mevr. | M.-R. BRACKE, | kamervoorzitter, |
| de H. | E. BREWAEYS, | staatsraad, |
| Mevr. | C. BAMPS | staatsraad, |
| Mevr. | E. IMPENS, | toegevoegd griffier. |

**De griffier,** **De voorzitter,**

**E. IMPENS.** **M.-R. BRACKE.**