RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 175.659 van 11 oktober 2007
in de zaak A. 114.362/VII-25.325.

In zake : de n.v. NEW IMPRIVER,
die woonplaats kiest bij
advocaten M. VAN PASSEL en I. CUYPERS,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Frankrijklei 146

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
E. Beernaertstraat 106.

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. NEW IMPRIVER op 19 december 2001 heeft ingediend om de vernietiging te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw van 23 oktober 2001 waarbij het beroep ingesteld door de verzoekende partij tegen de beslissing van de Openbare Afvalstoffenmaatschappij voor het Vlaamse Gewest (OVAM) van 28 juni 2001 waarin deze beslist dat de eigenaar niet aantoont dat hij conform de bepalingen van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur-afdelingshoofd M. LEFEVER;

Gelet op de beschikking van 23 oktober 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 26 juli 2007 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 13 september 2007;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat M. VAN PASSEL, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat P. LOUAGE die, loco advocaat B. BRONDERS verschijnt voor de verwerende partij;

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur-afdelingshoofd M. LEFEVER;

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 voornaamste feitelijke gegevens van de zaak als volgt kunnen worden samengevat :

1.1. De n.v. NEW IMPRIVER wordt op 17 februari 1982 opgericht.

In 1983 koopt de verzoekende partij het handelsfonds en de gebouwen van de zeefdrukkerij de n.v. IMPRIVER-MADE, in faling, gelegen aan de Frans van Rijhovelaan 49 te Gent. Laatstgenoemde firma was opgericht als een industriële zeefdrukkerij die actief was van 1946 tot 1981. Haar activiteiten bestonden uit het bedrukken van platen in koper, aluminium en roestvrij staal. Het was een middelgroot bedrijf met op een bepaald moment 265 werknemers waar er 24 uur op 24 uur werd gewerkt.

Na de faling en de overname van het gebouw door de verzoekende partij, wordt de productiehall volledig schoongemaakt en helemaal vernieuwd met, onder meer, een nieuwe vloer, inkuipingen in beton, nieuwe riolering en een volledig nieuw machinepark. Tevens wordt er een volledige zuiveringsinstallatie geïnstalleerd en wordt de productie gevoerd met toepassing van moderne technieken en modernere materialen. Zo gebeurt het ontvetten nu volledig automatisch en wordt er "gebruik gemaakt van een grote recyclagemachine waarbij gebruikte tri volledig (wordt) gerecycleerd". De chemische producten worden opgeslagen in kunststofkuipen en in dichtgeschroefde vaten die op betonnen inkuipingen staan. Daarbij wordt

er overgeschakeld naar het bedrukken van kunststoffen die niet meer moeten worden ontvet.

1.2. In 1997 wenst de verzoekende partij op deze locatie te stoppen met haar activiteiten en meldt dit aan OVAM. Zij laat een oriënterend bodemonderzoek doen dat wijst op hoge concentraties nikkel, benzeen, tolueen, ethylbenzeen, xyleen, minerale olie, dichloormethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen en trichlooretheen in het grondwater. De bodemsaneringsdeskundige besluit dat verder onderzoek naar de verspreiding van de ernstige verontreiniging noodzakelijk is.

1.3. Op 30 oktober 1997 laat OVAM aan de verzoekende partij weten dat zij een uitspraak wenst van de bodemsaneringsdeskundige betreffende de noodzaak om voorzorgsmaatregelen te treffen om eventuele verspreiding en schade aan de omgeving tegen te gaan.

1.4. De verzoekende partij laat vervolgens een voorstel van beschrijvend bodemonderzoek uitvoeren door de erkend bodemsaneringsdeskundige, de n.v. TECHNUM. OVAM verklaart in een schrijven van 11 februari 1998 het voorstel van beschrijvend bodemonderzoek conform. Op 13 november 1998 wordt het eerste tussentijds verslag van het beschrijvend bodemonderzoek neergelegd. Het onderzoek bevestigt de vervuiling van de bodem door verschillende stoffen die een ernstige bedreiging vormen.

1.5. Bij besluit van de Vlaamse regering van 7 juli 1998 wordt het betrokken perceel aangewezen als historisch verontreinigde grond waarop bodemsanering moet plaatsvinden.

1.6. Bij aangetekend schrijven van 4 januari 2001 vraagt OVAM aan de verzoekende partij om uiterlijk tegen 15 februari 2001 een beoordeling door een erkend bodemsaneringsdeskundige voor te leggen waarin ondubbelzinnig wordt vastgelegd of al dan niet voorzorgsmaatregelen noodzakelijk zijn conform de bepalingen van artikel 5 van het bodemsaneringsdecreet en waarin, in voorkomend geval, de aard van de maatregelen nader wordt uitgewerkt. Tevens vraagt zij om uiterlijk tegen 15 maart 2001 het eindverslag van het beschrijvend bodemonderzoek bij OVAM in te dienen.

1.7. Op 2 februari 2001 antwoordt de verzoekende partij op voornoemd schrijven. Zij zet uiteen dat zowel het oriënterend bodemonderzoek als het beschrijvend bodemonderzoek er ten onrechte van uitgaan dat de verzoekende partij de activiteiten van de n.v. IMPRIVER-MADE gewoon heeft verder gezet op dezelfde wijze als de gefailleerde n.v. IMPRIVER-MADE en dat zij dan zelf de nodige onderzoeken heeft gedaan en elementen heeft verzameld die aantonen dat de bodemverontreiniging alleen maar door de n.v. IMPRIVER-MADE kan zijn veroorzaakt. Zij is dan ook herbegonnen met de bodemonderzoeken.

De verzoekende partij doet bij dit schrijven beroep op de bepalingen van artikel 31, §2, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet) en stelt dat zij onschuldig eigenaar is.

1.8. Bij ministerieel besluit van 14 februari 2001 wordt het betreffend perceel overeenkomstig artikel 30, § 2, van het bodemsaneringsdecreet aangewezen als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden.

1.9. Op 26 april 2001 deelt OVAM aan de verzoekende partij mee dat het voorgelegde verslag van het uitgevoerde bodemonderzoek niet volstaat om een definitieve uitspraak te doen over de ernst van de verontreiniging. OVAM maant de verzoekende partij aan om voor 8 juni 2001 het voorstel ter aanvulling van het beschrijvend bodemonderzoek mee te delen en stelt dat de verzoekende partij, indien zij meent te voldoen aan de voorwaarden bedoeld bij artikel 31, §2, van het bodemsaneringsdecreet, binnen de dertig dagen na ontvangst van deze aanmaning haar gemotiveerd standpunt moet kenbaar maken aan OVAM.

1.10. Op 23 mei 2001 deelt de verzoekende partij de redenen mee waarom zij meent zich te kunnen beroepen op de bepalingen van artikel 31,§ 2, van het bodemsaneringsdecreet.

Vooreerst argumenteert zij dat zij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt maar dat deze afkomstig is van de onzorgvuldige productie van haar voorganger, de n.v. IMPRIVER-MADE.

Op basis van verklaringen van ex-werknemers van de n.v. IMPRIVER-MADE, stelt de verzoekende partij dat de productie van deze voormelde betrekking had op de chemische behandeling van metalen voor een cliënteel uit in hoofdzaak de wasmachinesector, dat er zeer slordig en geenszins milieuverantwoord werd omgesprongen met chemische producten en dat er werd gewerkt met een totaal onaangepaste infrastructuur die geen enkele voorziening had ter bescherming van

het leefmilieu of wat afvalverwerking betreft. Ook technisch blijkt dat de verontreiniging bestaat uit afbraakproducten van onder meer solventen, minerale oliën en dergelijke, wat, volgens de verzoekende partij, tevens wijst op een zeer oude verontreiniging.

De verzoekende partij stelt verder dat zij op een volledig andere manier tewerk ging: haar productie was kleinschaliger en bestond voornamelijk in het bedrukken van kunststoffen voor televisietoestellen en allerhande huishoudelijke apparaten in plaats van metalen platen voor wasmachines. Zij gebruikte verder enkel nog voorbehandelde metalen platen die zij niet langer zelf chemisch moest behandelen. Tevens werden de fabrieksgebouwen alvorens de nieuwe productie werd opgestart grondig schoongemaakt, werd een nieuwe bedrijfsinfrastructuur aangebracht (bedrijfshall, bevloering, riolering, enzovoort) en werden beschermingsmaatregelen ter voorkoming van verontreiniging genomen (het plaatsen van inkuipingen, een recyclagesysteem voor het zuiveren en hergebruiken van trichlooretheen, overschakelen op andere energiebronnen). Er werd ook een beleid gevoerd dat er op gericht was om zorgzaam om te gaan met de producten die werden gebruikt. Uit de technische vaststellingen blijkt volgens de verzoekende partij dat vanaf het faillissement verschillende producten niet meer gebruikt werden en er bovendien kon worden vastgesteld dat ook verschillende oplosmiddelen niet meer in de riolering werden geloosd.

De verzoekende partij betoogt ook dat zij niet op de hoogte was, noch behoorde te zijn, van de verontreiniging.

Er waren geen uiterlijke kenmerken, de koopovereenkomst maakte geen melding van verontreinigde bodem of grondwater en er werd een hoge prijs betaald voor de aankoop van het fabrieksgebouw. De opkuisactiviteiten die de nieuwe exploitant heeft gedaan, hadden niets te maken met het feit dat zij wist dat er mogelijk verontreiniging aanwezig was doch wel met een gans andere bedrijfsvoeringspolitiek. Mocht men op de hoogte zijn geweest van het feit dat er reeds bodem- of grondwaterverontreiniging aanwezig was, had men allicht in de geest van de toenmalige bedrijfsvoering vrijwillig maatregelen genomen om er iets aan te doen. Bovendien moet er rekening worden gehouden met de tijdgeest waarbinnen een en ander zich afspeelt. In 1981-1983 was er nog geen bewustzijn rond de problematiek van bodem- en grondwaterverontreiniging. Er kan dan ook niet verwacht worden dat op dat ogenblik de verzoekende partij op de hoogte zou zijn geweest of moeten zijn van de aanwezige verontreiniging.

1.11. Op 28 juni 2001 beslist OVAM dat de verzoekende partij niet voldoet aan de voorwaarden van artikel 31,§ 2, van het bodemsaneringsdecreet om

vrijgesteld te kunnen worden van saneringsplicht. Volgens OVAM is niet bewezen dat de verzoekende partij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. Mocht dit toch als bewezen worden geacht, dan toont de verzoekende partij volgens OVAM niet aan dat zij op het moment van de eigendomsverwerving niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging.

1.12. Op 25 juli 2001 tekent de verzoekende partij tegen deze beslissing beroep aan bij de bevoegde minister voor Leefmilieu.

1.13. Op 22 oktober 2001 maakt de verzoekende partij aan de afdeling milieuvergunningen van AMINAL nog een bijkomende argumentatie over betreffende de draagwijdte van de bewijslast die op haar rust. Die argumentatie wordt ook overgemaakt aan de bevoegde minister.

1.14. Op 29 oktober 2001 antwoordt een kabinetsmedewerker van de minister aan de verzoekende partij dat hij het advies van de afdeling milieuvergunningen van AMINAL afwacht.

1.15. Op 23 oktober 2001 wordt het thans bestreden besluit genomen, op eensluidend advies van AMINAL, waarvan de motieven als volgt luiden :

> "Overwegende dat de industriële zeefdrukkerij Impriver-Made, opgericht in 1948, actief was in het bedrukken van platen in koper, aluminium en roestvrij staal; dat de platen werden ontvet met oplosmiddelen, geoxideerd met zwavelzuur vernikkeld of gechromateerd werden;
>
> Overwegende dat bij vonnis van 2 oktober 1981 Impriver-Made failliet werd. verklaard;
>
> Overwegende dat, sinds 1982, New Impriver een industriële zeefdrukkerij heeft uitgebaat; dat zij op 28 november 1983 een koop-overeenkomst, met betrekking tot het onroerend goed, heeft gesloten met de erfgenamen, hetgeen zij voordien huurde van de curatoren;
>
> Overwegende dat na het faillissement de eerdere activiteiten van Impriver-Made sterk werden teruggeschroefd en beperkt; dat er ingrijpende wijzigingen werden doorgevoerd (zowel) qua productieprocédé als qua wijze van exploitatie; dat vroegere werknemers van Impriver-Made, die nadien bij New Impriver werden tewerkgesteld, verklaarden dat er toen zeer slordig werd omgesprongen met chemische producten en het productieprocédé; dat het toenmalige beleid zeer weinig aandacht had voor het milieu en de toestand van de fabriek; dat uit deze verklaringen duidelijk bleek dat New Impriver de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en zou ontstaan zijn vóór 1981 ten tijde van Impriver-Made;
>
> Overwegende dat volgens New Impriver vooral gewerkt werd met leveranciers van kunststoffen, fabrikanten van televisietoestellen en allerhande toestellen. en apparaten in kunststofmateriaal; dat enkel voorgelakte en voorbehandelde platen werden gebruikt en (zij) zelf niet overging tot het chemisch reinigen van metalen platen;

Overwegende dat uit de verklaringen van de werknemers blijkt dat er overgeschakeld werd op praktisch uitsluitend bewerking van kunststofmaterialen, zodat de ontvettingsafdeling enorm was afgeslankt en dat er veel minder vervuilende chemische producten werden gebruikt;

Overwegende dat uit het voorgaande blijkt dat er door New Impriver ook nog aan ontvetting werd gedaan en er nog chemische producten werden gebruikt;

Overwegende dat het moeilijk aanvaardbaar is, dat werknemers die vroeger bij Impriver-Made tewerkgesteld waren en die toen zo onzorgvuldig omsprongen met de chemische producten, dat zij ineens, ten gevolge van het nieuwe beleid, hun werkgedrag zouden veranderd hebben;

Overwegende dat uit het beschrijvend bodemonderzoek gebleken is dat het zwavelzuur dat werd aangewend voor het etsen van de te bedrukken metaalplaten, in de riolering werd geloosd; dat het onduidelijk is tot wanneer zwavelzuur werd gebruikt; dat de betonnen riolering dusdanig was aangetast en in 1986, dus na de eigendomsverwerving, vervangen werd; dat deze riolering zeker heeft gelekt;

Overwegende dat een gedeelte van de verontreiniging tot stand is gekomen na de eigendomsverwerving; dat verder uit het onderzoek blijkt dat, tot omstreeks 1984, ook oplosmiddelen in de riolering werden geloosd;

Overwegende dat volgens de eigenaar vanaf 1984 het gebruikte trichlooretheen werd opgehaald door een erkende verwerver; dat hiervan echter geen bewijsstukken werden geleverd; dat pas in 1988 werd overgeschakeld van trichlooretheen naar chloorvrije oplosmiddelen; dat er ook nog een ondergrondse mazouttank in gebruik was;

Overwegende dat de eigenaar stelt dat er noch in de huurovereenkomst noch in de koopovereenkomst wordt vermeld dat de bodem of het grondwater verontreinigd zou zijn; dat de eigenaar wist dat er vroeger een industriële zeefdrukkerij op de grond was gevestigd; dat de bestanddelen van het handelsfonds van het failliete Impriver-Made aan New Impriver werden verkocht; dat het feit dat er geen expliciete verwijzing is naar verontreiniging, geen bewijs is dat men niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging;

Overwegende dat de eigenaar verwijst naar de aankoopprijs en naar de toenmalige tijdgeest; dat bij de eigendomsverwerving het afvalstoffendecreet net van kracht was en er toen zeker een milieubewustzijn was; dat uit de voorbereidende werken bij het bodemsaneringsdecreet blijkt dat de problematiek in verband met bodemverontreiniging reeds veel vroeger het daglicht zag; dat de bodemsanering ook reeds in het afvalstoffendecreet van 2 juli 1981 werd geregeld;

Overwegende dat de eigenaar zelf verklaart dat de vernieuwing van het gebouw werd voorafgegaan door een grote kuisoperatie waarbij er zeer grondig werd gekuist en waarbij alle oude machines, het oud ijzer en alle afval, alsook al de chemische baden werden verwijderd; dat de eigenaar duidelijk wist welke activiteiten er waren geweest en dat er allerlei chemische producten waren gebruikt; dat van een eigenaar die in dezelfde branche actief is en de activiteiten gedeeltelijk van de gefailleerde heeft verder gezet, mag verwacht worden dat hij op de hoogte is van het feit dat jarenlang gebruik van deze chemische producten verontreiniging kan veroorzaken; dat van de eigenaar, gelet op zijn professionele activiteiten, als zorgvuldig ondernemer mag verwacht worden dat hij de nodige voorzichtigheid aan de dag legt bij de eigendomsverwerving; dat het feit dat het bodemsaneringsdecreet nog niet bestond niet wegneemt dat een normaal zorgvuldig persoon, gelet op de historiek van het terrein, een onderzoek had laten uitvoeren, zelfs wanneer dit nog niet verplicht was; dat niet blijkt dat de eigenaar dat heeft gedaan; dat de eigenaar dan ook niet aantoont

noch aannemelijk maakt dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving;

Overwegende dat de eigenaar de gronden heeft verworven in 1983 en dus vóór 1 januari 1993; dat echter niet wordt aangetoond dat de grond historisch verontreinigd was op het ogenblik van de eigendomsverwerving; dat de eigenaar verder de grond heeft gebruikt voor zijn beroep of bedrijf, namelijk uitbating van een industriële zeefdrukkerij;

Overwegende dat de eigenaar enerzijds niet aantoont noch aannemelijk maakt dat hij de verontreiniging niet gedeeltelijk zelf heeft veroorzaakt en anderzijds dat de verontreiniging reeds volledig aanwezig was op het moment van de eigendomsverwerving;

Overwegende dat de eigenaar niet aantoont dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging";

2. <u>De gegrondheid</u>

2.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het zorgvuldigheidsbeginsel en het redelijkheidsbeginsel doordat, eerste onderdeel, het bestreden besluit geen rekening houdt met de bijkomende argumentatie overgemaakt aan de afdeling milieuvergunningen van AMINAL op 22 oktober 2001, dat het duidelijk is uit de fax van 29 oktober 2001 dat de verwerende partij het bijkomend advies in verband met de bijkomende argumentatie noodzakelijk vond voor het nemen van haar besluit en dat bijgevolg door niet op dat aanvullend advies te wachten zij het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel heeft geschonden; doordat, tweede onderdeel, er op haar geen verplichting rust om een sluitend bewijs te leveren van het feit dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt maar dat zij kan volstaan, vermits het gaat om een negatief bewijs, met het aantonen van de waarschijnlijkheid ervan, dat zij het aannemelijk heeft gemaakt dat de verontreiniging werd veroorzaakt door haar voorganger, de n.v. IMPRIVER-MADE, en dat zij zelf er niet heeft toe bijgedragen, dat, doordat de verwerende partij in het bestreden besluit het niet voldoende acht dat de verzoekende partij aannemelijk maakt dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, zij artikel 31,§2, van het bodemsaneringsdecreet en de beginselen van behoorlijk bestuur schendt; doordat, derde onderdeel, wat betreft de voorwaarde op de hoogte te zijn geweest van de verontreiniging of behoren er van op de hoogte te zijn, er in 1983 nog geen algemeen milieubewustzijn was en dat de afvalstoffenregeling die bestond geen enkele verplichting inhield tot enig onderzoek door de verwerver van het onroerend goed, dat er niet kan worden aangenomen dat een normaal zorgvuldige ondernemer toen een onderzoek zou hebben laten doen naar mogelijke verontreiniging van de bodem of het grondwater, dat het feit dat er vervuilende

activiteiten waren en er een industriële zeefdrukkerij werd geëxploiteerd op het betrokken terrein nog niet betekent dat de verzoekende partij op de hoogte was van een mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging, dat de schoonmaakoperatie die heeft plaatsgevonden, het gevolg was van het gewijzigd beleid van de nieuwe onderneming en op dat ogenblik, in 1983, getuigde van een milieubewust ondernemerschap, dat de zorgvuldigheidsplicht waarmee in hoofde van de verzoekende partij rekening moet worden gehouden deze is van een normaal zorgvuldig persoon op dat moment en in dezelfde omstandigheden, dat bij de beoordeling daarvan rekening moet worden gehouden met het feit dat de verzoekende partij een kleine firma was zonder specialisten, met de afwezigheid van zichtbare bodemverontreiniging evenals van enige verwijzing in de verkoopakte van vervuiling, met het feit dat er een hoge aankoopprijs werd betaald en met het feit dat er in 1983 geen wettelijke onderzoeksplicht rustte op de verwerver van de grond;

2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij in de memorie van antwoord, wat het eerste onderdeel betreft, stelt dat het bijkomend advies van de afdeling milieuvergunningen van AMINAL dateert van 18 oktober 2001 en het bestreden besluit van 23 oktober 2001, zodat met de argumenten die in het advies waren verwerkt wel degelijk rekening werd gehouden; dat zij, wat het tweede en het derde onderdeel betreft, opmerkt dat de criteria die worden gehanteerd door artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, nergens expliciet zijn gedefinieerd zodat de concrete invulling ervan in eerste instantie door de administratie en uiteindelijk door de rechter zal dienen te gebeuren, dat er toch enkele objectieve criteria kunnen worden vooropgesteld zoals de gespecialiseerde kennis of ervaring van de betrokkene, het tijdstip van de aankoop van het grondperceel en de resultaten van vroeger uitgevoerde bodemanalyses; dat zij dan overgaat tot een opsomming van de motieven die in het bestreden besluit zijn opgenomen; dat het bestreden besluit vooreerst gemotiveerd wordt middels volgende positieve vaststellingen :

"• dat in het bedrijf van verzoekende partij ook nog aan ontvetting werd gedaan en er dus nog chemische produkten werden gebruikt en geloosd;
• dat het zwavelzuur dat werd aangewend voor het etsen van de te bedrukken metaalplaten, in de riolering werd geloosd; dat betonnen riolering dusdanig was aangetast in 1986, en dus na de eigendomsverwerving vervangen werd; dat deze riolering zeker heeft gelekt;
• dat een gedeelte van de verontreiniging tot stand is gekomen na de eigendomsverwerving; dat verder uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat, tot omstreeks 1984, ook oplosmiddelen in de riolering werden geloosd;
• dat geen bewijsstukken worden voorgelegd van de bewering dat vanaf 1984 het herbruikte trichlooretheen werd opgehaald door een erkende verwerver;
• dat pas in 1988 werd overgeschakeld van trichlooretheen naar chloorvrije oplosmiddelen;

- dat er ook nog een ondergrondse mazouttank in gebruik was",

en dat het besluit voor het overige op volgende vaststellingen is gebaseerd :

"• dat het moeilijk aanvaardbaar is, dat onzorgvuldige werknemers ineens, ten gevolge van het nieuwe beleid, hun werkgedrag zouden veranderd hebben;
• dat niet wordt aangetoond dat de grond historisch verontreinigd was op het ogenblik van de eigendomsverwerving;
• dat van een eigenaar die in dezelfde branche actief is en de activiteiten gedeeltelijk van de gefailleerde heeft verdergezet, mag verwacht worden dat hij ervan op de hoogte is dat het jarenlange gebruik van deze chemische produkten verontreiniging kan veroorzaken;
• dat van de eigenaar, gelet op zijn professionele activiteiten, als zorgvuldig ondernemer, mag verwacht worden dat hij de nodige voorzichtigheid aan de dag legt bij de eigendomsverwerving;
• dat het feit dat het bodemsaneringsdecreet nog niet bestond niet wegneemt dat een zorgvuldig persoon, gelet op de historiek van het terrein, een onderzoek had laten uitvoeren, zelfs wanneer dit nog niet verplicht was";

Overwegende dat de verwerende partij voorts stelt dat het bestreden besluit de formele motiveringsplicht niet schendt aangezien de overwegingen duidelijk aantonen dat de verzoekende partij de verontreinigde toestand deels zelf kan hebben veroorzaakt en op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreinigde toestand van de percelen, dat zij daarbij rekening heeft gehouden met relevante elementen zoals de vaststellingen van het onderzoek, de professionele kennis en ervaring van de verzoekende partij, de wijze waarop er werd geëxploiteerd en de vertrouwdheid met de professionele activiteiten van de vorige eigenaar; dat zij voorts aanstipt dat artikel 21, §2, c), van het decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen (hierna : afvalstoffendecreet) nog steeds van kracht was op het moment dat de terreinen werden aangekocht en dat er op dat moment al wel voldoende milieubewustzijn bestond en dat ook toen het uitvoeren van bodemonderzoeken bij aankoop van verontreinigde percelen niet ongebruikelijk was, dat, gelet op de aard van haar onderneming en haar werkingsveld dat gelijkaardig is aan dat van de vorige exploitant, de verzoekende partij op de hoogte kon zijn van het risico verontreinigde grond aan te kopen, dat wat de zorgvuldigheidsplicht betreft de verwerende partij er op wijst dat krachtens het gemeen recht zowel op de overdrager als op de overnemer van een onroerend goed een precontractuele informatieplicht, en desgevallend onderzoeksplicht, rust die ook geldt voor de potentiële milieuverontreiniging, dat er bovendien op de beroepskoper een bijzondere onderzoeksplicht rust met het oog op het nagaan van de conformiteit van de levering waarbij de vraag of de koper al dan niet aan deze zorgvuldigheidsplicht heeft voldaan moet worden beoordeeld in het licht van de gedragswijze van een normaal zorgvuldig koper; dat zij ten slotte stelt dat er aldus op afdoende en draagkrachtige

wijze is gemotiveerd waarom de verzoekende partij enerzijds niet aantoont noch aannemelijk maakt dat zij de verontreiniging niet gedeeltelijk zelf heeft veroorzaakt en anderzijds dat de verontreiniging reeds volledig aanwezig was op het moment van de eigendomsverwerving, zonder hierbij de bewijslast op onredelijke wijze te hanteren, dat bij het uitoefenen van deze discretionaire bevoegdheid het redelijkheidsbeginsel in acht is genomen, dat er geen kennelijke wanverhouding bestaat tussen het bestreden besluit en de feiten waarop ze is gebaseerd, dat aldus dient te worden besloten dat het bestreden besluit de toetsing aan de beginselen van behoorlijk bestuur doorstaat en dat de verwerende partij de haar toegemeten discretionaire bevoegdheid binnen de grenzen van de rechtmatigheid heeft uitgeoefend;

2.1.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord, wat het eerste onderdeel betreft, stelt dat de verwerende partij niet antwoordt op het feit dat er een aanvullende argumentatie werd overgemaakt op 22 oktober 2001 en dat de verwerende partij op 29 oktober 2001 antwoordt dat zij het advies van AMINAL zou afwachten, wat zij niet heeft gedaan;

2.1.4. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie, wat het eerste en tweede onderdeel betreft, aanvoert dat er een discussie is ontstaan tussen haar en AMINAL over het te leveren negatief bewijs, dat zij meent dat men enkel de waarschijnlijkheid dient aan te tonen en geen absoluut bewijs dient te leveren, dat AMINAL haar in het kader van de beoordeling heeft gevraagd zo snel mogelijk theoretische argumentatie en verwijzingen over te maken, dat AMINAL wist dat de beslissingstermijn liep, de beslissing van de minister eerstdaags zou worden genomen en zij zich dus moest haasten; dat het moeten leveren van een negatief bewijs zeer terecht op kritiek wordt onthaald, omdat men een absoluut bewijs vraagt wat uiteraard bijna niet te leveren is; dat de verzoekende partij hierbij verwijst naar de zaak A. 99.741/VII-23.152; dat zij bijgevolg doet gelden dat niet zij onzorgvuldig is geweest door twee dagen voor het einde van de beslissingstermijn bijkomende argumenten over te maken aan AMINAL, maar dat daarentegen AMINAL onzorgvuldig is geweest door geen rekening te houden met de gevraagde informatie en geen bijkomend advies over te maken aan de minister, waardoor op een essentieel element van de verdediging op een niet-gemotiveerde wijze is beslist;

Overwegende dat de verzoekende partij, wat het derde onderdeel betreft, stelt dat de "opkuis" gehouden na de aankoop, niet verwijst naar een opkuis

in milieutechnische zin doch louter naar een opkuis van overbodige zaken, dat uit het oriënterend bodemonderzoek duidelijk blijkt dat de verontreiniging niet visueel waarneembaar was, maar pas is gebleken na onderzoek en staalnames; dat naar aanleiding van dit onderzoek en de vaststelling van de historische verontreiniging, zij een detectiveonderzoek heeft gedaan om na te gaan of inderdaad de vorige exploitant de verontreiniging heeft veroorzaakt, dat zij pas in 1997 op de hoogte was van de verontreiniging en niet in 1983 op het ogenblik dat zij het terrein aankocht, dat zij bij haar standpunt blijft dat er in 1983 nog geen algemeen milieubewustzijn was;

2.1.5. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie stelt dat de verzoekende partij in haar laatste memorie een verkeerde voorstelling geeft van de zaak A. 99.741/VII-23.152, dat in het auditoraatsverslag van die zaak, in het kader van het onderzoek naar de redelijkheid van de motivering van de minister inzake de beoordeling van de voorwaarden voor het statuut van onschuldig bezitter, wordt gesteld dat men van degene die het statuut van onschuldig bezitter aanvraagt al een moeilijk te leveren negatief bewijs verwacht, gezien hij moet aantonen dat hij de vervuiling niet heeft veroorzaakt, zodat de minister redelijk moet zijn in de bewijslast en geen absoluut bewijs kan vereisen van de aanvrager van het statuut van onschuldig bezitter, dat er sinds de exploitatie en eventueel in overtreding met de hem verleende milieuvergunning op het betrokken perceel geen gechloreerde onderhoudsproducten werden gebruikt, dat in die zaak het auditoraatsverslag oordeelt dat door de aanvrager van het onschuldig bezit in alle redelijkheid voldoende argumenten werden aangebracht waaruit bleek dat hij de verontreiniging niet had veroorzaakt, waaronder de ontstentenis van een milieuvergunning voor de betreffende producten en een expertiseverslag waaruit bleek dat het hoogst onwaarschijnlijk was dat de aangetroffen verontreiniging van recente datum was, terwijl die argumenten door de minister niet afdoende en op een kennelijk onredelijke manier werden weerlegd, dat in deze de feiten grondig verschillen van de feiten in de zaak A. 99.741/VII-23.152; dat in deze bovendien een andere motivering wordt gehanteerd door de minister die vooral betrekking heeft op de vraag in hoeverre de aanvrager van het onschuldig bezit kan aantonen dat hij de verontreiniging niet behoorde te kennen, dat de bewering van de verzoekende partij dat de minister in het bestreden besluit geen rekening zou hebben gehouden met haar argumentatie omtrent het negatief bewijs, de wettigheid van het bestreden besluit niet aantast, aangezien dit een louter theoretische benadering van de bewijslast betreft die de feitelijke gegevens die aan de basis liggen van de beoordeling van de minister onverlet laat, dat echter moet worden nagegaan of de motivatie in het thans

bestreden besluit in het licht van het moeilijk te leveren negatief bewijs, de argumenten van de verzoekende partij met betrekking tot de vervulling van de cumulatieve voorwaarden inzake het statuut van onschuldig bezitter op een redelijke wijze tegemoetkomt en weerlegt;

2.1.6. Overwegende dat, wat het eerste onderdeel betreft, vaststaat dat op 18 oktober 2001 AMINAL zijn advies uitbrengt over het beroep van de verzoekende partij; dat op 22 oktober 2001 de verzoekende partij zowel aan AMINAL als aan het kabinet van de bevoegde minister van Leefmilieu nog een bijkomende argumentatie overmaakt betreffende de draagwijdte van de bewijslast die op haar rust; dat op 29 oktober 2001 een kabinetsmedewerker van de minister aan de verzoekende partij antwoordt dat hij het advies van AMINAL afwacht en dat op 23 oktober 2001 de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw het beroep ontvankelijk maar ongegrond verklaart; dat hieruit blijkt dat de minister haar besluit heeft genomen daags nadat de verzoekende partij haar bijkomende argumentatie aan haar kabinet had overgemaakt; dat het dossier reeds was afgehandeld toen een kabinetsmedewerker van de minister aan de verzoekende partij antwoordde dat hij het advies van AMINAL afwachtte en dat niet blijkt dat AMINAL over de bijkomende argumentatie nog advies heeft gegeven;

Overwegende evenwel dat de bijkomende argumentatie die de verzoekende partij op 22 oktober 2001 overmaakt geen feitelijke elementen bevat, maar alleen theoretische beschouwingen over de draagwijdte van de bewijslast die op haar rust; dat zij haar argumentatie steunt op de parlementaire stukken van het ontwerp van decreet dat bodemsaneringsdecreet is geworden en op het "Voorontwerp Decreet Milieubeleid" van de Interuniversitaire Commissie tot Herziening van het Milieurecht in het Vlaamse Gewest (de commissie Bocken) waarin wordt gesteld dat het feit dat de exploitant en/of de eigenaar alleen maar de overgrote waarschijnlijkheid moet aantonen van wat hij beweert, niet afwijkt van de normale bewijsregels; dat bijgevolg de minister niet onzorgvuldig is geweest door het advies van AMINAL niet af te wachten;

Overwegende dat artikel 37 van het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering ten tijde van het bestreden besluit luidde als volgt :

> "Het in artikel 36 van dit besluit bedoelde beroep wordt behandeld volgens de hierna vermelde procedure.

De afdeling Milieuvergunningen van de administratie Milieu, Natuur, Land en Waterbeheer van het departement Leefmilieu en Infrastructuur onderzoekt het beroep en zijn bijlagen op hun ontvankelijkheid.

Wordt het beroep ontvankelijk bevonden, dan worden de persoon die krachtens het decreet verplicht is over te gaan tot bodemsanering alsook de OVAM, binnen 30 kalenderdagen na ontvangst van het beroepschrift bij ter post aangetekend schrijven hiervan in kennis gesteld.

De Vlaamse regering doet binnen een termijn van 90 kalenderdagen na ontvangst van het beroepschrift over het beroep uitspraak met een gemotiveerde beslissing over de aanspraken of bezwaren die door de indiener van het beroep werden gesteld.

De afdeling Milieuvergunningen van de administratie Milieu, Natuur, Land en Waterbeheer van het departement Leefmilieu en Infrastructuur brengt de in het vorige lid bedoelde uitspraak bij ter post aangetekend schrijven ter kennis van de OVAM en van de beroepsindiener.

De in dit artikel vermelde termijnen zijn voorgeschreven op straffe van verval";

dat de verzoekende partij beroep heeft ingesteld op 25 juli 2001; dat de vervaltermijn bijgevolg is ingegaan op 26 juli 2001 om te eindigen op 24 oktober 2001; dat de verzoekende partij weet dat de minister slechts over 90 dagen beschikt om te beslissen; dat zij op 22 oktober 2001 bijkomende argumenten indient, terwijl dergelijke aanvulling van het beroep niet is voorzien en de minister daarover ook het advies van AMINAL niet dient te vragen; dat de verzoekende partij dit overigens zelf onmogelijk heeft gemaakt; dat het antwoord van de kabinetsmedewerker van 29 oktober 2001 berust op een kennelijke vergissing aangezien de minister, op het ogenblik van dat antwoord, het bestreden besluit al heeft genomen; dat een bijkomend advies over de bijkomende argumentatie niet noodzakelijk was voor het nemen van het bestreden besluit; dat er in hoofde van de minister dan ook geen onzorgvuldigheid kan worden weerhouden voor het feit dat zij over die zeer laattijdig meegedeelde, en niet op het specifieke geval toegespitste maar eerder theoretische argumentatie, geen advies van AMINAL heeft gevraagd of er niet op heeft gewacht; dat het eerste onderdeel van het eerste middel niet gegrond is;

Overwegende, met betrekking tot het tweede en derde onderdeel, dat artikel 31, §2, van het bodemsaneringsdecreet luidt als volgt :

"De in §1 bedoelde persoon is niet verplicht tot bodemsanering over te gaan indien hij het bewijs levert dat hij aan de hieronder bepaalde voorwaarden cumulatief voldoet :

1/ dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

2/ dat hij op het ogenblik waarop hij eigenaar of gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging";

dat de voorwaarde dat een eigenaar of gebruiker niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging gelieerd is met de zorgvuldigheidsplicht; dat een eigenaar of

gebruiker geacht moet worden de verontreiniging te kennen indien kan worden aangenomen dat een zorgvuldig optredend eigenaar of gebruiker het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging; dat deze zorgvuldigheidsplicht moet worden gekaderd in de tijdgeest en ermee rekening moet worden gehouden hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein;

Overwegende dat een eigenaar of gebruiker kan worden geacht de verontreiniging te kennen indien een zorgvuldig optredend persoon in zijn situatie ze zou kennen; dat daartoe aanwijzingen nodig zijn die de betrokkene moeten alerteren dat er mogelijk verontreiniging is; dat zonder enige aanwijzing zelfs een zorgvuldig optredend persoon niet zou optreden; dat een verontreiniging, tenzij ze zichtbaar is, slechts kan worden vastgesteld door een bodemonderzoek; dat men in redelijkheid niet kan verwachten dat een verkrijger van een grond een bodemonderzoek zou doen indien er geen enkele aanwijzing is dat er mogelijk verontreiniging zou zijn; dat zelfs onder de huidige wetgeving in eerste instantie de overdrager een bodemonderzoek moet doen en niet de overnemer;

Overwegende dat aanwijzingen voor een mogelijke verontreiniging van verschillende aard kunnen zijn: algemene bekendheid van de verontreiniging, vermeldingen van calamiteiten in het verleden die verontreiniging doen vermoeden, bepaalde voorwaarden in de verkoopakte, een abnormaal lage prijs; dat in die gevallen in redelijkheid van een zorgvuldig optredend persoon kan worden verwacht dat hij onderzoekt of er nu al dan niet vervuiling is; dat in casu uit de verklaringen van de verzoekende partij blijkt dat zij ervan op de hoogte was welke productie er in het betrokken pand is geweest toen zij het terrein en het fabrieksgebouw heeft verworven; dat zij het bedrijfsgebouw heeft overgenomen kortelings na het faillissement en het aldus heeft gevonden in de staat waarin het was tijdens de vorige exploitatie; dat de verzoekende partij van de vorige exploitatie een beeld schetst, niet alleen van een volslagen gebrek aan milieubewustzijn, maar ook van een gebrek aan een aangepaste infrastructuur: vaten met schadelijke producten die gewoon op de aarden grond staan, geen inkuipingen van de machines en de baden, gebruik van roestende vaten en kuipen; dat de verzoekende partij verder stelt dat ze na de aankoop zelf overgegaan is tot een grote opkuisoperatie waarbij ze alle oude machines, het oud ijzer en alle afval alsook de chemische baden heeft verwijderd en een volledige vernieuwing van de infrastructuur heeft doorgevoerd, zoals het plaatsen van inkuipingen in beton in de productiehall en het volledig inkuipen van de bodem van de binnenkoer waarop de vaten met chemische

producten stonden; dat de totaal onaangepaste infrastructuur nog wel degelijk zichtbaar was op het moment van de aankoop; dat een dergelijke onzorgvuldige wijze van produceren als deze die de verzoekende partij zelf beschrijft zeker sporen van vervuiling op de werkvloer heeft achtergelaten; dat zij het zelf nodig geacht heeft om voor haar eigen productie beschermingsmaatregelen te nemen ter voorkoming van verontreiniging, door onder meer het plaatsen van inkuipingen en het installeren van een recyclagesysteem voor het zuiveren en hergebruik van bepaalde producten; dat de ontstentenis van dergelijke ingrijpende maatregelen tijdens de werkzaamheden van de gefailleerde n.v. IMPRIVER-MADE derhalve bij de verzoekende partij zonder enige twijfel ruimschoots voldoende aanwijzingen moet hebben aangebracht dat met vervuiling zeer onzorgvuldig was omgesprongen zodat in redelijkheid een onderzoek zich opdrong; dat ook de loutere omstandigheid dat door de verzoekende partij zelf reeds milieubeschermingsmaatregelen werden genomen volledig aannemelijk maakt dat de verzoekende partij reeds op het ogenblik van de overname milieubewust was; dat bijgevolg de toestand van de productiehal en van de gebouwen dermate was dat een zorgvuldig optredend persoon zelfs in 1983 reeds moest hebben vastgesteld dat er daar een zeer grote waarschijnlijkheid van verontreiniging van de bodem en het grondwater was; dat de verwerende partij dan ook op een redelijke wijze heeft besloten dat de verzoekende partij de verontreiniging kende of behoorde te kennen; dat het derde onderdeel van het eerste middel bijgevolg niet gegrond is; dat de voorwaarden van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet cumulatieve voorwaarden zijn; dat aangezien het bestreden besluit op een redelijke wijze oordeelt dat de verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat zij het perceel verwierf, niet ingegaan wordt op het tweede onderdeel van het eerste middel dat gericht is tegen de voorwaarde niet zelf de verontreiniging te hebben veroorzaakt;

Overwegende dat, gelet op wat voorafgaat, het eerste middel niet gegrond is;

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het tweede middel de schending aanvoert van het redelijkheidsbeginsel en het zorgvuldigheidsbeginsel, doordat het document waarin wordt vermeld dat en hoe er tegen het besluit in beroep kan worden gegaan pas enkele dagen later dan het besluit zelf aan de verzoekende partij is toegezonden, dat die bijlage volgens de verzoekende partij dermate belangrijk is dat zij als een substantiële vormvereiste moet worden beschouwd zodat de betekening van het besluit zonder die bijlage het besluit nietig maakt;

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij ten aanzien van dit middel stelt dat de betekening een uitvoeringsmaatregel is die gebeurt na de totstandkoming van het besluit, zodat gebreken in de betekening de wettigheid van het besluit zelf niet kunnen aantasten; dat de verzoekende partij moet aantonen dat het niet nakomen van een substantiële vorm haar in haar belangen heeft geschaad; dat dit in casu niet het geval is aangezien zij nog binnen de wettelijke termijn een beroep heeft kunnen indienen bij de Raad van State; dat geen enkele bepaling voorschrijft dat de betekening van de bedoelde vermelding op straffe van nietigheid samen met het besluit moet gebeuren;

2.2.3. Overwegende dat een bijlage waarin wordt vermeld dat en hoe er tegen het besluit beroep kan worden aangetekend, pas enkele dagen later dan het besluit zelf aan de verzoekende partij is toegezonden; dat artikel 19, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, ten tijde van de bestreden beslissing als volgt luidde :

> "De verjaringstermijnen voor de beroepen bedoeld bij artikel 14, eerste lid, nemen alleen een aanvang op voorwaarde dat de betekening door de administratieve overheid van de akte of van de beslissing met individuele strekking het bestaan van die beroepen alsmede de in acht te nemen vormvoorschriften en termijnen vermeldt";

dat de ontstentenis van de vermeldingen van artikel 19, tweede lid, van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, bij de betekening geen invloed heeft op de geldigheid van de akte zelf; dat overigens de beroepstermijn daardoor niet is ingegaan; dat het tweede middel bijgevolg niet gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Het beroep wordt verworpen.

Artikel 2.

De kosten van het beroep, bepaald op 173,53 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

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

de HH.	L. HELLIN,	kamervoorzitter,
	E. BREWAEYS	staatsraad,
Mevr.	C. BAMPS,	staatsraad,
Mevr.	E. IMPENS,	toegevoegd griffier.

De griffier, **De voorzitter,**

E. IMPENS. **L. HELLIN.**