

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 190.177 van 5 februari 2009
in de zaak A. 156.368/VII-32.918.**

In zake : de CVBA PERISFEER,
die woonplaats kiest bij
advocaat C. SERVAIS,
kantoor houdende te BERCHEM,
Roderveldlaan 3

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat J. BERGÉ,
kantoor houdende te LEUVEN,
Naamsestraat 165.

DE RAAD VAN STATE, VIIe K A M E R,

Gezien het verzoekschrift dat de CVBA PERISFEER op 8 oktober 2004 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 10 augustus 2004 houdende uitspraak over het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 18 november 2003 waarbij OVAM beslist dat de CVBA SOCIAAL WONEN (thans : de CVBA PERISFEER) niet aantoonde dat zij conform de bepalingen van artikel 31 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan, voor zover het besluit het beroep ongegrond verklaart wat betreft de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen, en benzo(a)pyreen;

Gezien de regelmatig gewisselde memories van antwoord en van wederantwoord;

Gezien het verslag opgemaakt door eerste auditeur E. LANCKSWEERDT;

Gelet op de kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de laatste memorie van de verzoekende partij;

Gelet op de beschikking van 5 november 2008 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 11 december 2008;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat Ph. VAN WESEMAEL die, loco advocaat C. SERVAIS verschijnt voor de verzoekende partij en van advocaat P. LOUAGE die, loco advocaat J. BERGÉ verschijnt voor de verwerende 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. De feiten

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

1.1. De verzoekende partij is een sociale huisvestingsmaatschappij te Deurne. Zij werd aangenomen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij en is een openbare dienst. De verzoekende partij betoogt dat haar laatste aankoop van onroerende goederen dateert van 1978. Zij krijgt in 1993 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij opdracht om in het kader van het DOMUS FLANDRIA-initiatief over te gaan tot de aankoop van gronden en een appartementscomplex van 160 appartementen aan de Plankenbergstraat te Deurne. Op deze percelen vonden in het verleden risicoactiviteiten plaats, conform de lijst in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering (hierna : Vlarebo). Het betreft de vroegere site van de NV BELGISCHE ASBEST- EN RUBBERFABRIEK, waarvan de vergunningen teruggaan tot 22 februari 1907. Na het stopzetten van alle activiteiten zijn de gronden in 1992 verkocht aan de NV ETS. BIS.

In 1993 tekenen de verzoekende partij en de NV AANNEMINGEN JANSSEN een compromis tot overdracht van de onroerende goederen voor een volledig afgewerkt gebouw, bestemd voor sociale huurwoningen, onder de opschortende voorwaarden van goedkeuring door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij, toekenning van een bouw- en/of consolidatielening door DOMUS FLANDRIA en aflevering van de bouwvergunning vóór 1 september 1993. De verzoekende partij verwerft de onroerende goederen bij akte van 27 november 1995, waarbij de NV ETS. BIS optreedt als eigenaar van de grond en de NV AANNEMINGEN JANSSEN als eigenaar van de constructies. In concreto betreft het vier volledige gebouwen, bestemd voor sociale huurwoningen.

Nadien is er overgegaan tot de opmaak van een oriënterend bodemonderzoek en de melding van de overdracht bij OVAM. De erkende bodemsaneringsdeskundige komt in zijn oriënterend bodemonderzoek tot de conclusie dat op perceel 557P34 asbest aanwezig is, en wel 3,4 keer de richtwaarde van 100 mg per kg droge stof. De deskundige stelt ook vast dat er zich nog ondergrondse tanks op de percelen bevinden en dat er een ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging aanwezig is van minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen.

1.2. Na de indiening van het voornoemde oriënterend bodemonderzoek maant OVAM de verzoekende partij op 10 september 2003 aan over te gaan tot een beschrijvend bodemonderzoek. OVAM is immers van oordeel dat de grond aangetast is door een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. Er wordt meegedeeld dat de voorgenomen overdracht voorlopig niet kan plaatsvinden. De verzoekende partij wordt uitgenodigd haar gemotiveerd standpunt aan OVAM ter kennis te brengen, teneinde eventueel het statuut van onschuldig bezitter te bekomen.

1.3. Met een aangetekend schrijven van 30 september 2003 vraagt de verzoekende partij het statuut van onschuldig bezitter aan. Na het relaas van een aantal feitelijke voorgaanden benadrukt de verzoekende partij dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. Voorts zet zij uiteen waarom zij niet op de hoogte was van de verontreiniging en dit ook niet behoorde te weten.

1.4. Op 18 november 2003 beslist OVAM het statuut van onschuldig bezitter niet toe te kennen. OVAM aanvaardt weliswaar dat de verzoekende partij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, maar zij meent dat de verzoekende partij niet voldoende aantoont, noch aannemelijk maakt dat zij niet op de hoogte was

of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving.

1.5. De verzoekende partij stelt tegen de beslissing van OVAM van 18 november 2003 beroep in bij de verwerende partij. Na een uiteenzetting van de feitelijke voorgaanden betoogt zij dat zij de verontreiniging niet heeft veroorzaakt.

Zij doet voorts gelden dat zij niet op de hoogte was van de verontreiniging en dit ook niet behoorde te weten. Zij staat vooreerst uitvoerig stil bij de aanwezigheid van asbest. Vervolgens gaat zij nader in op het milieubewustzijn begin de jaren '90, vooral dan gerelateerd aan de asbestproblematiek.

Vervolgens gaat de verzoekende partij nader in op de aanwezigheid van minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen. Zij betoogt :

"b) 3/ De aanwezigheid van minerale olie, benzeen, fenantreen, benzo(a)pyreen :

De OVAM heeft geen rekening gehouden met de argumentatie van mijn cliënte inzake de aanwezigheid van de andere verontreinigende stoffen. De OVAM heeft zich geheel gericht op de asbestproblematiek. In dat opzicht is het besluit van 18 november 2003 niet behoorlijk gemotiveerd.

SOCIAAL WONEN had geen kennis van de aanwezigheid van minerale olie in de bodem en het grondwater en kon dit niet vermoeden. Immers, op het ogenblik dat de eigendomsoverdracht plaatsvond, ging het om een perfect afgewerkte site : 4 appartementsgebouwen, parkings en verhardingen, in en uitritten, ... alles was nieuw en in orde. Er was geen enkele verontreiniging merkbaar.

De bodemsaneringsdeskundige stelt op pagina 4 : 'In de huidige situatie is geen enkel spoor terug te vinden van voormalige productie-activiteiten. Het terrein maakt een verzorgde indruk met 4 appartementscomplexen en veel open ruimte. Met uitzondering van enkele groenstroken en bomen is deze open ruimte volledig verhard met klinkers: in - en uitgangswegen, parkeerplaatsen, zitruimtes, ... Enkel een oude baksteenmuur op de zuidelijke terreingrens verwijst nog naar oude bebouwing'.

Niet alleen had SOCIAAL WONEN geen weet van ondergrondse tanks, bovendien kon zij verwachten dat de aannemer bij de uitvoering der werken toch alle ondergrondse constructies zou hebben afgebroken. Nu pas blijkt dat er nog tanks onder de grond zijn blijven zitten".

1.6. In het kader van de beroepsprocedure dient OVAM een verweernota in en wordt een advies uitgebracht door de Adviescommissie Bodemsanering. Deze stelt voor het beroep gegrond te verklaren voor wat betreft de asbestverontreiniging, maar ongegrond voor wat betreft de overige verontreiniging.

1.7. Op 10 augustus 2004 wordt het thans bestreden besluit genomen. Het beroep wordt gegrond verklaard wat betreft de asbestverontreiniging. Het wordt ongegrond verklaard wat betreft de verontreiniging met minerale olie, benzeen,

fenantreen en benzo(a)pyreen. Wat deze laatste vervuiling betreft wordt de beslissing van OVAM van 18 november 2003 bevestigd en wordt gesteld dat de verzoekende partij wat dit aspect betreft, onvoldoende aantoonde dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 31 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet).

Met betrekking tot de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen luidt de motivering van het bestreden besluit als volgt :

"Overwegende dat ten derde de kennis van de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen, en benzo(a)pyreen onderzocht werd;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering vaststelde dat sinds 1907 tot begin jaren '90 op het terrein een fabriek gevestigd was die asbest- en rubberhoudende producten vervaardigde;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat een sociale huisvestingsmaatschappij een professionele speler is op de vastgoedmarkt; dat van dergelijke spelers meer voorzichtigheid verwacht mag worden; dat in de vastgoedsector begin jaren '90 reeds een algemene kennis aanwezig was omtrent de bodemverontreinigingsproblematiek; dat van beroepster mocht verwacht worden dat zij voor dit verplicht werd door het Bodemsaneringsdecreet reeds een bodemonderzoek liet uitvoeren;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat indien de beroepster een bodemonderzoek uitgevoerd had, zij de verontreiniging aangetroffen had; dat begin de jaren '90 dergelijk onderzoek zeker niet overbodig was, gelet op het zware industriële verleden van de site; dat immers gedurende meer dan 80 jaar milieubelastende industriële activiteiten werden verricht op het terrein;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering besloot dat het compromis een voormalig industrieel perceel betrof waardoor de beroepster, als professioneel actief binnen de vastgoedsector, begin jaren '90 de nodige aandacht moest besteed hebben aan de bodemverontreinigingsproblematiek en op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering tevens oordeelde dat het beroepschrift slechts weinig gestoffeerd is betreffende de niet-asbestvervuiling; dat doordat de beroepster niet voldoende aantoonde dat zij niet op de hoogte was van deze verontreiniging, het beroep, wat de niet-asbestverontreiniging betreft, ongegrond verklaard moet worden;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering besloot dat de beroepster bij het sluiten van de verkoopovereenkomst op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen;

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet, wat betreft deze verontreinigingen;

Overwegende dat sinds 1907 tot begin jaren '90 op het terrein een fabriek gevestigd was die asbest- en rubberhoudende producten vervaardigde;

Overwegende dat op het terrein zowel bovengrondse als ondergrondse tanks stonden; dat reeds in de vergunning d.d. 22 februari 1907 beschreven werd dat er met minerale oliën gewerkt werd op het terrein; dat in 1938 een vergunning aangevraagd werd o.a. voor een opslagplaats voor minerale olie (4 x 4.000 liter, 2.000 liter en 1.000 liter); dat in 1954 een vergunning afgeleverd werd voor 3 bovengrondse stookolietanks (2 x 15.000 en 5.000 liter); dat in 1969 een

vergunning afgeleverd werd voor 3 bovengrondse stookolietanks (2 x 15.000 liter extra zware stookolie en 5.000 liter lichte stookolie) en vijf ondergrondse tanks (3.000 liter tolueen en 4 x 4.000 liter benzine);

Overwegende dat de beroepster meedeelde dat de bovengrondse tanks door de vorige eigenaars verwijderd werden; dat de beroepster enkel ontkent dat zij het bestaan van de ondergrondse tanks niet kende; dat zij niet ontkent dat zij niet op de hoogte was van het bestaan van de bovengrondse tanks (beroepschrift, pagina 6, 1^e al);

Overwegende dat een sociale huisvestingsmaatschappij een professionele speler is op de vastgoedmarkt; dat van dergelijke spelers meer voorzichtigheid verwacht mag worden; dat in de vastgoedsector begin jaren '90 reeds een algemene kennis aanwezig was omtrent de bodemverontreinigingsproblematiek; dat van beroepster mocht verwacht worden dat zij voor dit verplicht werd door het Bodemsaneringsdecreet reeds een bodemonderzoek liet uitvoeren;

Overwegende dat indien de beroepster een bodemonderzoek uitgevoerd had, zij de verontreiniging aangetroffen had; dat begin de jaren '90 dergelijk onderzoek zeker niet overbodig was, gelet op het zware industriële verleden van de site; dat immers gedurende meer dan 80 jaar milieubelastende industriële activiteiten werden verricht op het terrein;

Overwegende dat het compromis een voormalig industrieel perceel betrof, waardoor de beroepster, als professioneel actief binnen de vastgoedsector, begin jaren '90 de nodige aandacht moest besteed hebben aan de bodemverontreinigingsproblematiek en op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging;

Overwegende dat het beroepschrift tevens slechts weinig gestoffeerd is betreffende de niet-asbestvervuiling; dat doordat de beroepster niet voldoende aantoonde dat zij niet op de hoogte was van deze verontreiniging, het beroep, wat de niet-asbestverontreiniging betreft, ongegrond verklaard moet worden;

Overwegende dat de beroepster bij het sluiten van de verkoopovereenkomst op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen;

Overwegende dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet, wat betreft deze verontreinigingen";

2. Ten gronde

2.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij in een eerste middel de schending aanvoert van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet en van artikel 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : motiveringswet); dat zij in een eerste onderdeel stelt dat het bestreden besluit vaststelt dat de verzoekende partij op onvoldoende wijze aantoonde dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet, wat betreft de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen, dat in de overwegingen die aan het beschikkend gedeelte voorafgaan, de verwerende partij haar besluit op volgende elementen baseert :

"- sinds 1907 tot begin jaren '90 was op het terrein een fabriek gevestigd die asbest- en rubberhoudende producten vervaardigde;

- op het terrein stonden, ten tijde van de exploitatie, zowel bovengrondse als ondergrondse tanks;
- de aanwezigheid van die tanks blijkt ook uit de verschillende vergunningen die betrekking hebben op het terrein;
- verzoekster zou niet ontkennen dat zij op de hoogte was van het bestaan van de bovengrondse tanks;
- een sociale huisvestingsmaatschappij als verzoekster is een professionele speler op de vastgoedmarkt, zodat van haar meer voorzichtigheid mag worden verwacht - verzoekster had volgens verwerende partij een oriënterend bodemonderzoek moeten laten uitvoeren vóór verwerving -, zeker nu in die vastgoedsector begin jaren '90 een algemene kennis aanwezig was omtrent de bodemverontreinigingsproblematiek;
- verzoekster had rekening moeten houden met het 80-jarig zware industrieel verleden van de site, zodat zij op de hoogte had moeten zijn van de bodemverontreinigingsproblematiek;
- het beroepschrift van verzoekster zou weinig gestoffeerd zijn aangaande de niet-asbestvervuiling";

dat zij het niet eens is met de stelling van de verwerende partij; dat de verzoekende partij verwijst naar artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet en voorts opmerkt dat de verwerende partij in het bestreden besluit van oordeel is dat de verzoekende partij op basis van de geschiedkundige gegevens op de hoogte had moeten zijn van het risico op verontreiniging, dat de elementen die zij aanhaalt om haar standpunt duidelijk te maken daarvan getuige zijn, dat de verwerende partij uitdrukkelijk verwijst naar de aanwezigheid van een fabriek op het perceel en de vergunningen die in de loop der tijden aan deze inrichting werden afgeleverd, dat dit niets over de thans vastgestelde verontreiniging zelf zegt, maar alleen iets over het risico op verontreiniging, dat artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet enkel vereist dat de in § 1 aangewezen persoon niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging zelf, opdat hij als "onschuldig eigenaar" zou kunnen worden beschouwd, dat met de uitdrukkelijke verwijzing naar de verontreiniging zelf, artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet aangeeft dat in het onderzoek omtrent de toekenning van het statuut "onschuldig eigenaar" enkel rekening moet worden gehouden met de kennis in hoofde van de beroeper van de verontreiniging die werd vastgesteld in het oriënterend bodemonderzoek en die aanleiding heeft gegeven tot de aanmaning om over te gaan tot de uitvoering van een beschrijvend bodemonderzoek, dat de omstandigheid dat de beroeper op de hoogte was of behoorde te zijn van het risico op verontreiniging een ander verhaal is en volkomen niet in overeenstemming te brengen is met het genoemde criterium van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, dat zij enkel op de hoogte had kunnen zijn of behoren te zijn, wanneer zij kennis had gehad van een oriënterend bodemonderzoek waarin de verontreiniging werd vastgesteld of wanneer zij de visu de verontreiniging op het terrein had vastgesteld of had kunnen vaststellen, dat dit nooit het geval is geweest, dat door het criterium van artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet aldus

uit te leggen als zou het volstaan dat de verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van het risico op verontreiniging, en dus niet in overweging te nemen of de verzoekende partij effectief op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging zelf, de verwerende partij de genoemde bepaling heeft geschonden;

Overwegende dat de verzoekende partij in een tweede onderdeel van het middel stelt dat, zelfs als zou worden aangenomen dat de verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging zelf, dan nog moet worden vastgesteld dat de verwerende partij als premisse hiervoor hanteert dat de verzoekende partij een "professionele speler op de vastgoedmarkt" is, dat zulks niet juist is, dat huisvestingsmaatschappijen door de Beroepsvereniging van Vastgoedmakelaars niet erkend zijn als professionele handelaars in vastgoed, dat zij zijn samengesteld door politiek samengestelde openbare besturen, dat zij geen winst oogmerk hebben bij het inkopen of verkopen van de onroerende goederen in hun beheer, dat de aankoop steeds onroerend goed in woongebied betreft, waar problemen van bodemverontreiniging sowieso veel minder zijn, dat de laatste aankoop van de verzoekende partij vóór de kwestieuze aankoop in 1993, dateert van 1978, dat de verzoekende partij enkel onroerend goed in het kader van haar maatschappelijke opdracht als sociale huisvestingsmaatschappij beheert, dat het dan ook duidelijk is dat de verzoekende partij niet kan worden aangemerkt als een "professionele speler op de vastgoedmarkt", dat dit element nochtans op een determinerende wijze deel uitmaakt van de argumentatie van de verwerende partij, dat zij voorts ook aantoonst dat zij als sociale huisvestingsmaatschappij pas op 16 april 1996 werd ingelicht door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij betreffende het bodemsaneringsdecreet, dat de diverse omzendbrieven gedateerd zijn van de tweede helft van september 1996 en later, dat aangezien uit de argumentatie van de verzoekende partij duidelijk blijkt dat zij geen professionele speler op de vastgoedmarkt is, dit betekent dat de motivering van het bestreden besluit op een voor de verwerende partij determinerend punt onjuist is, zodat niet langer sprake kan zijn van een "afdoende" motivering, dat de verwerende partij zeker de formele motiveringsplicht heeft geschonden;

2.1.2. Overwegende dat de verwerende partij daarop antwoordt dat zij niet is uitgegaan van de stelling dat de verzoekende partij op de hoogte behoorde te zijn van een risico op verontreiniging, dat zij in essentie heeft geoordeeld dat de verzoekende partij haar bewijslast niet vervulde dat zij niet op de hoogte was, noch behoorde te zijn van de verontreiniging, dat het luidens artikel 31 van het bodemsa-

neringsdecreet niet aan de verwerende partij is om het bewijs te leveren dat de verzoekende partij geen "onschuldig bezitter" is, maar dat het aan de verzoekende partij is om in het kader van haar administratief beroep het bewijs te leveren dat zij wel een "onschuldig bezitter" is, dat in het bestreden besluit is geoordeeld dat de verzoekende partij deze bewijslast niet vervulde voor wat betreft de verontreiniging van de bodem met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen, dat in het bestreden besluit onmiskenbaar toepassing is gemaakt van de juiste criteria en meerbepaald van de bewijslast waarin artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet voorziet;

Overwegende dat de verwerende partij zich, met betrekking tot het tweede onderdeel, vooreerst afvraagt of het bestreden besluit wel kan worden getoetst aan de bepaling die het voorwerp uitmaakt van dit onderdeel van het middel; dat zij opmerkt dat het bestreden besluit een beslissing is, genomen in het kader van een administratief beroep geregeld in artikel 23 van het bodemsaneringsdecreet, dat de verplichting tot motivering van dergelijke beslissing voortvloeit uit artikel 23, § 3, van het bodemsaneringsdecreet, tenuitvoergelegd in artikel 37, § 7, van Vlarebo, dat die bepalingen niet het voorwerp uitmaken van het middel, dat de stelling dat de motivering van het bestreden besluit staat of valt met de overweging dat de verzoekende partij een professionele speler is op de vastgoedmarkt onjuist is, dat zij immers heeft geoordeeld dat de verzoekende partij niet ten genoegen van recht aantoonde dat zij niet op de hoogte was, noch behoorde te zijn van de verontreiniging, dat zij daarbij in het bijzonder heeft gewezen op het feit dat :

- "a) verzoekster in haar beroepsschrift voornamelijk aandacht besteedde aan de asbestverontreiniging en nauwelijks aan de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen terwijl zij ook voor wat die verontreiniging betrof de bewijslast droeg (...);
- b) er een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid bestond dat de bodem van de betrokken site verontreinigd was gelet op het feit dat er gedurende meer dan 80 jaar zware industriële activiteiten hadden plaatsgevonden die het voorwerp hadden uitgemaakt van milieuvergunningen (...);
- c) verzoekster bovendien zelf aangaf dat er ten tijde van de aankoop in 1993 (...) nog verschillende bovengrondse tanks op de percelen aanwezig waren en derhalve daarvan op de hoogte was (...);
- d) verzoekster, ondanks de zonet opgesomde elementen, naliet (...) enig bodemonderzoek uit te voeren of te laten uitvoeren (zelfs geen peilboringen, monsternamen, laat staan een oriënterend onderzoek) terwijl dit voor een professioneel speler op de vastgoedmarkt als verzoekster, een nalatigheid uitmaakt die belet dat het bewijs wordt geleverd dat zij 'niet behoorde op de hoogte te zijn van de verontreiniging' (...)"

dat de verwerende partij vervolgt dat de drie eerste overwegingen kennelijk betrekking hebben op de bewijslast "niet op de hoogte zijn van de verontreiniging",

terwijl de laatste overweging waarin de kwalificatie als "professionele speler op de vastgoedmarkt" wordt geformuleerd, enkel de bewijslast "niet op de hoogte behoren te zijn van de verontreiniging" betreft, dat de motivering van het bestreden besluit niet staat of valt met de geviseerde overweging "professionele speler op de vastgoedmarkt", dat de overwegingen die het oordeel motiveren dat de verzoekende partij niet ten genoegen van recht bewees dat zij niet op de hoogte was van de verontreiniging, immers onverlet blijven, dat deze overwegingen op zich de beslissing kunnen dragen; dat de verwerende partij ten slotte wijst op het feit dat de verzoekende partij een huisvestingsmaatschappij is die reeds sedert 1921 actief is op de vastgoedmarkt, dat de visie in het bestreden besluit dat zij als "een professionele speler op de vastgoedmarkt" moet worden beschouwd, dan ook terecht, minstens verdedigbaar is, dat de essentie blijft dat de verwerende partij ook het oordeel dat de verzoekende partij niet aantoonde dat zij niet op de hoogte van de verontreiniging behoorde te zijn, deugdelijk heeft gemotiveerd, los van het gebruik van de geviseerde termen, dat zij daarbij expliciet heeft gewezen op de algemene voorzichtigheidsplicht enerzijds en impliciet op de verplichting tot het voeren van een onderzoek naar eventuele verontreiniging van de bodem anderzijds, rekening houdend met de informatie verkregen over het vroegere gebruik van de bodem, dat deze visie rechtstreeks steunt op artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet en ook tot uiting komt in de parlementaire voorbereidingen, dat de decreetgever uiteindelijk in artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet enkel de verwerver van gronden die op het ogenblik van de verwerving normaal zorgvuldige handelingen stelde om zich te informeren over de toestand van de bodem, heeft willen vrijstellen van de saneringsplicht, dat de bewijslast niet toevallig op de verkrijger werd gelegd, dat de termen "op het ogenblik waarop hij eigenaar werd van de grond" en "niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging" niet toevallig in artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet staan, dat de keuze voor deze regeling ook niet zo verwonderlijk en dermate verregaand is als de verzoekende partij wil voorstellen, dat er niet alleen budgettaire redenen aan die keuze ten grondslag liggen, dat uit het gemeen recht reeds voorafgaandelijk aan de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet verscheidene voorzichtigheids- en waakzaamheidsplichten op de verwerver van onroerende goederen rustten, dat artikel 1642 van het burgerlijk wetboek immers bepaalt dat de verkoper niet moet instaan voor gebreken die de koper zelf heeft kunnen waarnemen, dat artikel 1643 van het burgerlijk wetboek bovendien vervolgt dat de verkoper de vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken kan uitsluiten, dat zelfs indien deze vrijwaringsplicht voor verborgen gebreken door de verkoper niet wordt uitgesloten, de verwerver de rechtsvordering tot vernietiging van de koop wegens verborgen gebreken conform artikel 1648 van het burgerlijk

wetboek nog "binnen een korte tijd" moet instellen opdat ze niet als laattijdig wordt afgewezen, dat er ten slotte ook nog de algemene zorgvuldigheidsplicht is op basis van artikel 1382 en volgende van het burgerlijk wetboek, dat de hoedanigheid van de verzoekende partij, een huisvestingsmaatschappij die sedert 1921 actief is op de vastgoedmarkt, door de rechtspraak mee in rekening wordt genomen bij de bepaling van de norm van het normaal zorgvuldig handelen;

2.1.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord met betrekking tot het eerste onderdeel opmerkt dat zij niet op de hoogte was van de vergunningen die op het betrokken perceel werden afgeleverd, dat de notariële akte hiervan evenmin melding maakte, dat het in het begin van de jaren '90 niet decretaal verplicht noch gebruikelijk was dat er bij de aankoop en verkoop van onroerende goederen "als een detective" werd gezocht naar vergunningen en/of risicoactiviteiten, dat het op het ogenblik van de eigendomsoverdracht een perfect afgewerkte site betrof, dat er geen enkele verontreiniging merkbaar was, en dit ook door de bodemsaneringsdeskundige werd bevestigd, dat de gegevens naar dewelke de verwerende partij verwijst, niets over de verontreiniging zelf zeggen, maar alleen iets over het risico op verontreiniging; dat wat het tweede onderdeel betreft, de verzoekende partij ten stelligste ontkent dat haar beroepschrift aangaande de niet-asbestverontreiniging te weinig gestoffeerd zou zijn, dat in de rechtsleer wordt aangenomen dat iemand in beginsel slechts op de hoogte kan zijn van een verontreiniging indien hij rechtstreeks of onrechtstreeks kennis heeft genomen van de resultaten van een bodem- en/of grondwateronderzoek, dat bij afwezigheid van enig bestaand bodemonderzoek ten tijde van de verwerving, het onmogelijk lijkt om te bewijzen dat de verwerver op de hoogte was van de verontreiniging, dat men te dezen vooreerst moet vaststellen dat er géén bodemonderzoek voorhanden was dat dateert van rond de verwerving van het onroerend goed, vervolgens dat er geen vermeldingen in de overdrachtsakte zijn opgenomen, en ten slotte dat door de verzoekende partij een normale prijs werd betaald, dat de verwerende partij dit alles niet betwist, dat een en ander doet besluiten dat de verzoekende partij niet op de hoogte was van de verontreiniging, dat zij genoegzaam heeft aangetoond dat zij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging, dat ook in de rechtsleer wordt aangenomen dat men nauwkeurig moet nagaan welke de informatie was waarover iemand beschikte toen hij het terrein verwierf, dat de verwijzingen van de verwerende partij naar een aantal artikelen van het burgerlijk wetboek niet relevant zijn, nu dergelijke regels niet gelden bij het beantwoorden van de vraag of iemand nu op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging, dat het evident is dat de bestreden beslissing onderworpen is aan de formele motiverings-

plicht en de specifieke regeling in het bodemsaneringsdecreet, dat Vlarebo niet strenger is dan de bepalingen van de motiveringswet;

2.1.4. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie nog stelt dat het voorwerp van de verkoop vier afgewerkte gebouwen bestemd tot sociale huurwoningen betrof, dat in de akte door de verkopers uitdrukkelijk wordt verklaard dat zij niet op de hoogte zijn van enige bodemverontreiniging, noch door hun rechtsvoorgangers, noch door henzelf veroorzaakt, behoudens hetgeen uitdrukkelijk werd vermeld in de akte met betrekking tot eventueel achtergelaten industrieel afval, asbest of andere zaken, dat de verkopers in de akte desaangaande verder uitdrukkelijk verklaren dat zij alle goederen hebben gesaneerd, dat ter staving van deze sanering de verkopers aan de verzoekende partij een schrijven hebben overhandigd van de NV DAPEMO waarin enkel melding wordt gemaakt van de asbestafbraakwerken en niet van een eventuele verwijdering van minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen, dat de verzoekende partij verder niet op de hoogte was van de vergunningen die op het betrokken perceel werden afgeleverd, dat de notariële akte hiervan evenmin melding maakt, dat er op het moment van de eigendomsoverdracht geen enkele verontreiniging meer merkbaar was, wat ook door de bodemsaneringsdeskundige werd bevestigd, dat zij geen weet had van de historiek van het terrein, noch van enige milieuvergunningen, dat zij bovendien garanties kreeg dat het perceel was gesaneerd, zodat men haar onmogelijk kan verwijten geen opdracht te hebben gegeven tot een bodemonderzoek, dat het slechts sedert het begin van de jaren '90 is dat men van een zorgvuldige investeerder in een bedrijfsterrein in het Vlaamse Gewest mocht verwachten dat hij een bodem- en grondwateronderzoek zou uitvoeren wanneer hij op grond van een onderzoek van de historiek van het terrein kon vaststellen dat er een risico op bodemverontreiniging bestond, dat deze visie in de parlementaire voorbereiding van het bodemsaneringsdecreet wordt bevestigd, dat de verzoekende partij te dezen niet in een bedrijfsterrein investeerde, noch enige kennis had van de historiek van het goed, dat zij geen weet had van brandstoftanks, dat de notariële akte noch van ondergrondse, noch van bovengrondse tanks melding maakte, dat zowel voor particulieren als bedrijven de professionele activiteit in aanmerking wordt genomen, dat twee categorieën strenger worden beoordeeld, met name diegene die dezelfde professionele activiteit uitvoeren als de activiteit die de verontreiniging heeft veroorzaakt en diegene die onroerende goederen verwerven met investeringsoogmerk, dat de eerste categorie wordt geacht op de hoogte te zijn van de mogelijke verontreiniging, dat van de tweede categorie een verhoogde voorzichtigheid wordt geëist, dat deze verhoogde voorzichtigheid inhoudt dat de betreffende professionelen, in geval van een vermoeden van een

mogelijke, voormalige, verontreinigende activiteit, een bodemonderzoek hadden moeten uitvoeren, ook al was dat nog niet verplicht, dat OVAM bovendien reeds heeft geoordeeld dat van diegene die niet in dezelfde branche actief is, geen grotere voorzichtigheid kan worden geëist, dat indien deze zienswijze wordt toegepast op onderhavig geval, men vaststelt dat de verzoekende partij geen asbest- en rubberhoudende producten produceert en bij haar verwervingen allesbehalve een winstootmerk nastreeft, dat de verzoekende partij dus niet strenger moet worden beoordeeld, dat bovendien de minister reeds vroeger niet aanvaard heeft dat het louter ondernemer-zijn op zich een verhoogde voorzichtigheid kan vereisen, dat de verzoekende partij niet op de hoogte was van het 80-jarige, zware, industrieel verleden van de site, zodat op grond van dit gegeven niet kan worden geoordeeld dat zij op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging, dat zij ontkent dat haar beroepschrift aangaande de niet-asbestverontreiniging "weinig gestoffeerd" zou zijn, dat zij bovendien niet inziet hoe de lengte van een beroepschrift bepalend kan zijn om uit te maken of iemand al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging;

Overwegende dat de verzoekende partij, met betrekking tot het tweede onderdeel van haar eerste middel, zich afvraagt of een particulier die een familiepatrimonium beheert en binnen dit kader onroerend goed aan- en verkoopt en verhuurt - met winstootmerk weliswaar, doch niet professioneel- ook zal worden beschouwd als een "professionele speler op de vastgoedmarkt", en voorts stelt dat zulke particulieren alleszins meer transacties doen dan het aantal dat de verzoekende partij op haar palmares heeft staan, dat zij niet op de hoogte was van de aard van de historische activiteiten en dit ook niet behoorde te zijn, gelet op het tijdstip van de verwerving, dat zij evenmin kennis had van aanwijzingen die duiden op een verontreiniging, dat er in de authentieke akte enkel melding werd gemaakt van de vakkundige verwijdering van asbest, dat uit haar argumentatie duidelijk blijkt dat zij helemaal niet als een professionele speler op de vastgoedmarkt kan worden beschouwd en dat zij eveneens heeft aangetoond dat het geheel van de overige argumenten van de verwerende partij evenmin tot het besluit kunnen leiden dat zij op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging, dit betekent dat de motivering van het bestreden besluit onjuist is, zodat niet langer sprake kan zijn van een "afdoende" motivering zoals vereist door artikel 3 van de motiveringswet;

2.1.5. Overwegende dat artikel 31, § 2, van het bodemsaneringdecreet ten tijde van het bestreden besluit als volgt luidde :

" § 2. 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 te dezen de vraag rijst of de verzoekende partij voldoet aan artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet, met name of zij op het ogenblik waarop zij eigenaar of gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging met minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen; dat de voorwaarde dat een eigenaar of gebruiker niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging verbonden is met de zorgvuldigheidsplicht; dat een eigenaar of gebruiker geacht moet worden de verontreiniging te kennen, indien aangenomen kan worden 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 gekaderd moet worden in de tijdgeest en ermee rekening gehouden moet worden hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein;

Overwegende dat een eigenaar of gebruiker geacht kan worden de verontreiniging te kennen indien een zorgvuldig optredend persoon in zijn situatie ze zou kennen; dat daartoe aanwijzingen nodig zijn die de betrokkene erop wijzen 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 vastgesteld kan worden 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;

Overwegende dat, wat het eerste onderdeel betreft, de verzoekende partij van oordeel is dat de verwerende partij ervan uitgaat dat het volstaat dat de verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van een "risico op verontreiniging"; dat die zienswijze van de verzoekende partij evenwel geen steun vindt in de bestreden beslissing; dat na het weergeven van het advies van de Adviescommissie Bodemsanering en een reeks feitelijke elementen, en na in aanmerking te hebben genomen dat de verzoekende partij een professionele speler is op de vastgoedmarkt, de verwerende partij overweegt dat de verzoekende partij "op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging"; dat de verwerende partij ook het volgende overweegt :

"Overwegende dat het beroepschrift tevens slechts weinig gestoffeerd is betreffende de niet-asbestvervuiling; dat doordat de beroepster niet voldoende aantoonde dat zij niet op de hoogte was van deze verontreiniging, het beroep, wat de niet-asbestverontreiniging betreft, ongegrond verklaard moet worden;

Overwegende dat de beroepster bij het sluiten van de verkoopovereenkomst op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging met minerale olie, bezeen, fenantreen en benzo(a)pyreen;

Overwegende dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, § 2, 2/ Bodemsaneringsdecreet, wat betreft deze verontreinigingen";

dat uit artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet volgt dat de betrokkene het bewijs moet leveren 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 verwerende partij heeft onderzocht of de verzoekende partij dit bewijs inderdaad heeft geleverd, en op basis van de feitelijke omstandigheden van de zaak tot de bevinding komt dat dit niet het geval is;

Overwegende dat aanwijzingen voor een mogelijke verontreiniging van verschillende aard kunnen zijn: algemene bekendheid van de verontreiniging, vermeldingen van schadegevallen 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 samen met de verwerende partij moet worden vastgesteld dat van 1907 tot begin de jaren '90 op het terrein een asbest- en rubberfabriek was gevestigd, dat uit de milieuvergunningen blijkt dat er minerale olie werd opgeslagen, dat de verzoekende partij op de hoogte was van het bestaan van bovengrondse tanks, dat de verzoekende partij als sociale huisvestingsmaatschappij een professionele speler op de vastgoedmarkt is, dat het een voormalig industrieel perceel betreft en ten slotte dat de in het beroepschrift ontwikkelde argumentatie met betrekking tot de aanwezigheid van minerale olie, benzeen, fenantreen en benzo(a)pyreen beperkt is; dat bijgevolg te dezen een bodemonderzoek op een deugdelijke wijze had kunnen aangeven of er al dan niet verontreiniging was, zeker wanneer de vorige bedrijvigheid op het terrein van die aard was dat een bodemverontreiniging redelijkerwijze kon worden vermoed; dat de vereiste van de verwerende partij dat de verzoekende partij een bodemonderzoek liet uitvoeren, gelet op de omstandigheden van de zaak, geen kennelijk onredelijke eis is; dat, ten slotte, de verzoekende partij het doet voorkomen alsof de kennis van het risico op verontreiniging volkomen vreemd is aan de toepassing van artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet; dat dit niet het geval is; dat hoe groter het risico op verontreiniging door industriële activiteiten die in het verleden plaatsvonden, hoe

meer kan worden vereist dat de betrokkene op de hoogte behoort te zijn van de verontreiniging, en hoe strenger de vereisten die kunnen worden gesteld aan de bewijsvoering dat men niet op de hoogte behoorde te zijn; dat het eerste onderdeel niet gegrond is;

Overwegende dat, wat het tweede onderdeel betreft, de verzoekende partij de verwerende partij verwijt dat zij ten onrechte vertrekt van de premisse dat de verzoekende partij een "professionele speler op de vastgoedmarkt" is; dat in de bestreden beslissing wordt overwogen "dat een sociale huisvestingsmaatschappij een professionele speler is op de vastgoedmarkt; dat van dergelijke spelers meer voorzichtigheid verwacht mag worden"; dat die zienswijze van de verwerende partij niet onjuist of kennelijk onredelijk is; dat de taak van de verzoekende partij erin bestaat sociale woningen te bouwen, aan te kopen en te verhuren, hetgeen als een vastgoedactiviteit kan worden bestempeld; dat de omstandigheid dat de verzoekende partij geen winstoogmerk nastreeft, geen afbreuk doet aan haar vertrouwdsheid met het aan- en verkopen en verhuren van onroerende goederen; dat alleszins op dit punt de verzoekende partij bezwaarlijk kan worden vergeleken met een leek; dat ook het feit dat de raad van bestuur van de verzoekende partij is samengesteld uit politieke mandatarissen, niet belet dat de verzoekende partij beroep kan doen op technische en administratieve ondersteuning van haar diensten en eventueel van gemeentebesturen; dat ook het tweede onderdeel van het eerste middel niet gegrond is;

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in een tweede middel de schending aanvoert van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet en van het evenredigheidsbeginsel; dat zij stelt dat de twee cumulatieve voorwaarden van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet neerkomen op twee "negatieve" bewijzen, zonder dat wordt bepaald hoe ver deze bewijslast reikt, dat in het voorontwerp van decreet bij artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet hierover nog een vierde paragraaf stond die als volgt luidde :

"§ 4. De exploitant voldoet aan de hem in § 2 en § 3 opgelegde bewijslast indien hij de overgrote waarschijnlijkheid aantoonst van hetgeen hij aanvoert",

dat de bezorgdheid om te volstaan met het bewijs van de "overgrote waarschijnlijkheid" ook werd onderkend in het advies van de Mina-raad, dat de Mina-raad er op aandrong dat in een toelichting bij deze bepaling zou worden verduidelijkt hoe het begrip moet worden geïnterpreteerd, dat deze paragraaf niet is opgenomen in het decreet en er ook geen toelichting werd opgenomen in verband met de bewijslast,

dat hieruit afleiden dat het onvoldoende is indien men "de waarschijnlijkheid" aantoonst en men dus "geen sluitend bewijs" levert, onjuist is, dat men de vermelding dat het volstaat om de waarschijnlijkheid aan te tonen heeft geschraapt, niet omdat de bewijslast zwaarder moest zijn, maar wel omdat dit een algemeen principe is bij negatieve bewijslast, dat men dit duidelijk leest "in de toelichting, voetnoot 104 op pag. 1109 van het boek 'Voorontwerp Decreet Milieubeleid' van de Interuniversitaire Commissie tot Herziening van het Milieurecht in het Vlaamse Gewest", dat een negatief bewijs nooit voor honderd procent kan worden geleverd, dat het in dat geval volstaat de waarschijnlijkheid aan te tonen; dat de verzoekende partij voorts uit enkele vonnissen citeert en stelt dat zij in haar beroepsschrift, in tegenstelling tot wat de verwerende partij beweert, wel degelijk de overgrote waarschijnlijkheid van het niet weten of niet behoren te weten van de verontreiniging, heeft aangetoond, dat de verwerende partij de negatieve bewijslast van de verzoekende partij nog strakker hanteert, nu zij de verzoekende partij als een "professionele speler op de vastgoedmarkt" beschouwt, dat indien de Raad van State tot hetzelfde besluit zou komen, zij nog steeds van oordeel is dat haar een veel zwaardere negatieve bewijslast wordt opgelegd in vergelijking met particulieren, dat deze strenge interpretatie van het begrip "onschuldig bezitter", de correctiefunctie van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet volkomen uitholt, dat het voor zich spreekt dat, opdat de regeling van de aanduiding van de saneringsplichtige zou kunnen worden gerechtvaardigd in het licht van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, het criterium tot aanduiding van die saneringsplichtige evenredig moet zijn met het doel van die regeling, dat de evenredigheid en bestaanbaarheid met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet enkel wordt gerespecteerd indien een ernstige correctie mogelijk blijft, die ervoor zorgt dat personen die in het verleden steeds zorgvuldig hebben gehandeld, niet kunnen worden verplicht tot het uitvoeren van bodemonderzoeken en bodemsanering, dat te dezen niet kan worden gesteld dat de verzoekende partij in het verleden onzorgvuldig of op speculatieve wijze zou hebben gehandeld, dat haar in het kader van DOMUS FLANDRIA werd opgedragen om deze appartementsgebouwen op te kopen, wat zij deed met een consolidatielening afkomstig van het fonds binnen DOMUS FLANDRIA, dat wat zij kocht een volledig afgewerkt project was, dat er niets overbleef van wat ooit een fabriek was, dat er geen enkele bovengrondse tank meer was, dat de tuinen waren aangelegd, dat alles door de aannemer in orde was gebracht, dat dit alles niet door de verwerende partij wordt betwist, zodat moet worden besloten dat de verwerende partij, door aan de verzoekende partij een veel zwaardere negatieve bewijslast op te leggen, onmiskenbaar de genoemde artikelen 10 en 11 van de Grondwet heeft geschonden, alsmede

de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, meer in het bijzonder het evenredigheidsbeginsel;

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij daarop antwoordt dat het voor zich spreekt dat de hoedanigheid van de verwerver in beoordeling wordt genomen bij de toepassing van het criterium "bewijs dat men niet behoorde op de hoogte te zijn" en dat in de bestreden beslissing uiteindelijk niet meer is gebeurd dan dat, dat de verzoekende partij uiteindelijk toch een huisvestingsmaatschappij is en in die zin meer vertrouwd is met en meer ervaren is in de vastgoedsector dan een particulier, dat bovendien enkel een kennelijk onredelijke toepassing van de criteria voorzien in artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet aanleiding kan geven tot annulatie, dat van een kennelijke onredelijke toepassing in de bestreden beslissing geen sprake is; dat voor de volledigheid de verwerende partij nog wenst te benadrukken dat de verzoekende partij in haar administratief beroepschrift zelf heeft aangegeven dat zij noch de ondergrondse noch de bovengrondse tanks heeft gebruikt en zelfs niet op de hoogte was van de aanwezigheid van ondergrondse tanks op het perceel, dat de verzoekende partij derhalve wel degelijk op de hoogte was van de aanwezigheid van bovengrondse tanks en dat zij als huisvestingsmaatschappij te Deurne wist dat op de betrokken percelen, eveneens gelegen te Deurne, voorheen milieubelastende industriële activiteiten hebben plaatsvonden;

2.2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie nog stelt dat, opdat de regeling van de aanduiding van de saneringsplichtige zou kunnen worden gerechtvaardigd in het licht van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet, waaraan uiteraard ook de bestuurshandelingen onderworpen zijn, het criterium tot aanduiding van die saneringsplichtige evenredig moet zijn met het doel van die regeling, dat die evenredigheid en bestaanbaarheid met de artikelen 10 en 11 van de Grondwet enkel wordt gerespecteerd indien een ernstige correctie mogelijk blijft, die ervoor zorgt dat personen die in het verleden steeds zorgvuldig hebben gehandeld, niet verplicht kunnen worden tot het uitvoeren van bodemonderzoeken en bodemsanering;

2.2.4. Overwegende dat de verzoekende partij er van uitgaat dat de verwerende partij vereist dat diegene die eigenaar of gebruiker wordt van de grond "sluitend" bewijst dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging; dat uit het bestreden besluit evenwel niet kan worden afgeleid dat de verwerende partij een dergelijk "sluitend" bewijs verlangt; dat de verwerende partij immers in essentie stelt dat, gelet op het geheel van de feitelijke omstandighe-

den en de hoedanigheid van de verzoekende partij, niet voldoende wordt aangetoond dat de verzoekende partij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging; dat de verwerende partij daarvoor een geheel van elementen in aanmerking neemt; dat niet blijkt dat zij daarbij onwettig of kennelijk onredelijk te werk is gegaan; dat te dezen aan de verzoekende partij als professioneel speler een strengere bewijslast wordt opgelegd dan aan een doorsnee particulier; dat, zoals uit de bespreking van het eerste middel blijkt, de verwerende partij in recht en redelijkheid van oordeel kon zijn dat aan professionele spelers op dit punt strengere vereisten worden gesteld; dat zelfs al past de verwerende partij de "correctiefunctie" van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet restrictief toe, daarmee nog niet is aangetoond dat zij helemaal wordt uitgehold; dat de verwerende partij bij de toepassing van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet immers binnen de grenzen van de redelijkheid moet blijven; dat te dezen vaststaat dat de verwerende partij niet kennelijk onredelijk heeft gehandeld; dat het tweede middel 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 175 euro, komen ten laste van de verzoekende partij.

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op vijf februari tweeduizend en negen, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

de HH.	L. HELLIN,	kamervoorzitter,
	A. VANDENDRIESSCHE,	staatsraad,
	E. BREWAEYS,	staatsraad,
Mevr.	E. IMPENS,	griffier.

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

L. HELLIN.