

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.851 van 30 april 2009
in de zaak A. 166.737/VII-34.743.**

In zake : de NV IMMO BRUYNINX,
 die woonplaats kiest bij
 advocaat G. SEPELIE,
 kantoor houdende te GENT,
 Maaltecenter, blok G,
 Derbystraat 293

tegen :

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

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

Gezien het verzoekschrift dat de NV IMMO BRUYNINX op 7 oktober 2005 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 3 augustus 2005 waarbij haar beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 6 december 2004, houdende het niet conform verklaren aan de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet van het bodemsaneringsproject dat voor de verzoekende partij werd ingediend, niet gegrond 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 kennisgeving van het verslag aan de partijen en gezien de regelmatig gewisselde laatste memories;

Gelet op de beschikking van 19 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 19 maart 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat G. SEPELIE, die verschijnt voor de verzoekende partij, en van advocaat F. TEMMERMAN 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. De feiten

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

1.1. De verzoekende partij is eigenaar van de percelen 501 W3 en 501 V3, gelegen aan de Sint-Truidersteenweg 150 te Hasselt. In de loop van 1998 wordt aan de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) gemeld dat het de bedoeling is deze percelen over te dragen. OVAM ontvangt ook een oriënterend bodemonderzoek dat besluit dat de betrokken grond is aangetast door een historische verontreiniging die een ernstige bedreiging vormt.

Op 30 september 1998 maant OVAM de verzoekende partij aan om een beschrijvend bodemonderzoek op te maken. Eerder heeft zij de NV AUTOBEDRIJF BRUYNINX, die op de percelen een autobedrijf uitbaatte, aangemaand. Nadien heeft OVAM die aanmaning ingetrokken omdat zij meende dat zij de overdrager van de gronden moest aanmanen en niet de exploitant die er een bedrijf op uitbaatte.

Op 31 augustus 1998, herhaald op 26 oktober 1998, beroept de verzoekende partij zich, overeenkomstig artikel 31, § 2, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet) op het statuut van onschuldig eigenaar. OVAM aanvaardt dat de verontreiniging niet door de verzoekende partij werd veroorzaakt, maar is van mening dat de verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het moment

van de aankoop van de percelen in 1988. OVAM weigert dan ook de verzoekende partij vrij te stellen van saneringsplicht. Deze beslissing dateert van 10 november 1998 en is niet bestreden.

Op 14 januari 2000 verklaart OVAM het door de verzoekende partij overgemaakte beschrijvend bodemonderzoek na aanvulling conform.

Bij ministerieel besluit van ongekende datum staat de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw in toepassing van artikel 48 van het bodemsaneringsdecreet toe dat de overdracht van de gronden doorgaat alvorens de verplichtingen van de artikelen 38 en 39 van het bodemsaneringsdecreet zijn nagekomen, gekoppeld aan de eenzijdige verbintenis van de verzoekende partij om ook na de overdracht haar saneringsplicht na te komen, waarvoor zij een zekerheid van 8 miljoen BEF stelt.

Bij ministerieel besluit van 12 april 2000 wordt het voornoemde besluit als volgt gewijzigd :

"(...) Dit besluit treedt in werking de dag van ondertekening van de in artikel 2, §1 bedoelde verbintenis. Deze verbintenis dient ten laatste op 01.05.2000 ondertekend te worden".

De éénzijdige verbintenis wordt op 14 maart 2000 ondertekend.

1.2. Op 3 oktober 2003 en op 17 mei 2004 maant OVAM de verzoekende partij aan om een bodemsaneringsproject op te maken.

1.3. Op 24 juni 2004 schrijft de verzoekende partij OVAM aan. Zij betoogt dat OVAM zich heeft vergist bij het aanduiden van de saneringsplichtige. Zij zet uiteen dat volgens artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet het de exploitant is die in de eerste plaats de saneringsplichtige is, wanneer er zoals te dezen op het perceel een vergunnings- of meldingsplichtige inrichting wordt geëxploiteerd. Pas in de andere gevallen is het de eigenaar of degene die er de feitelijke controle over heeft. Volgens haar was het de exploitant, de NV AUTOBEDRIJF BRUYNINX, die als saneringsplichtige had moeten worden aangeduid. De verzoekende partij was slechts overdrager en eigenaar van de percelen. Haar saneringsverplichting kon slechts in aanmerking worden genomen zo er geen exploitant was. Zij vraagt dat deze fout zou worden rechtgezet en dat OVAM zou laten weten dat zij niet langer als saneringsplichtige wordt aanzien.

1.4. Op 8 juli 2004 reageert OVAM op de brief van de verzoekende partij. OVAM betoogt dat de verzoekende partij terecht als saneringsplichtige werd

aanzien aangezien door de melding van de overdracht, de overdrager saneringsplichtig wordt en ook de mogelijkheid heeft te verzoeken dat hij overeenkomstig de bepalingen van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet tot sanering moet overgaan. OVAM wijst er op dat de verzoekende partij weliswaar een dergelijk verzoek heeft ingediend maar daarin nooit heeft aangevoerd dat zij niet saneringsplichtig was overeenkomstig artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet. Nochtans is het de aanvrager die daarop beroep moet doen en niet OVAM die dit ambtshalve moet opwerpen. OVAM wijst ook op de eenzijdige verbintenis waarin wordt gesteld dat de verzoekende partij er zich eenzijdig, onvoorwaardelijk en onherroepelijk toe heeft verbonden een bodemsaneringsproject op te stellen. OVAM maant de verzoekende partij dan ook aan om binnen de twee maanden na ontvangst van haar brief, een bodemsaneringsproject op te stellen.

1.5. Op 2 september 2004 maakt de verzoekende partij een bodemsaneringsproject over aan OVAM die het op 6 december 2004 niet conform verklaart aan de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet en wijzigingen en aanvullingen oplegt.

1.6. Op 5 januari 2005 tekent de verzoekende partij op grond van artikel 23 van het bodemsaneringsdecreet bij de Vlaamse regering beroep aan tegen deze niet-conformverklaring.

Zij herhaalt vooreerst dat zij ten onrechte door OVAM als saneringsplichtige wordt beschouwd en dat deze basisfout elk stadium van de daarop volgende procedure inzake bodemsanering onwettig maakt.

Verder stelt zij dat OVAM ook niet terecht kan steunen op de eenzijdige verbintenis die door de verzoekende partij werd aangegaan : zij kwam tot stand onder druk van de lokale en Vlaamse politieke instanties. De stedelijke overheid wenste de betrokken site in te schakelen in een project van afvalrecyclage en sociale tewerkstelling en aan de verzoekende partij werd voorgehouden dat een VZW met sociale inslag de terreinen kon verwerven met subsidies voor zover de verwerving voor einde 1999 plaatsvond.

De eenzijdige verbintenis van 14 maart 2000 is volgens de verzoekende partij evenwel zonder waarde aangezien :

- er op het moment van de ondertekening ervan geen geldend ministerieel besluit tot machtiging op grond van artikel 48 van het bodemsaneringsdecreet voorhanden was;
- de eenzijdige verbintenis werd ondertekend na de uiterste termijn die de minister van Leefmilieu in haar besluit van december 1999 had opgelegd;

- de machtiging van december 1999 en de verbintenis van 14 maart 2000 een verwerving door de VZW DE SPRINGPLANK betroffen en deze VZW de terreinen nooit heeft verworven.

Zij zet dat verder als volgt uiteen :

"In de aanhef van haar besluit van december 1999 overweegt Minister Dua dat het beschrijvend onderzoek niet zal kunnen worden uitgevoerd vóór 31 december 1999 en dat de 'VZW Sociale Werkplaats De Springplank de aankoop van het pand dient te realiseren vóór eind 1999 om de Europese subsidie (EFRO-middelen) te kunnen verkrijgen' (letterlijke citaten uit het Ministerieel Besluit).

Artikel 1 machtigt tot overdracht 'door verkoop aan de VZW Sociale Werkplaats De Springplank' zonder voorafgaande naleving van de verplichtingen ex artikelen 37 en 38 BSD. Artikel 3 bepaalt de inwerkingtreding van het besluit op de dag der ondertekening van de eenzijdige verbintenis en stelt dat deze verbintenis 'ten laatste op 31 december 1999 (dient) te worden getekend'.

Immo Bruyninx heeft een eenzijdige verbintenis (met het oog op de overdracht 'aan de VZW Sociale Werkplaats De Springplank' getekend op 14 maart 2000. De uiterste datum voor ondertekening was volgens de ministeriële machtiging toen reeds meer dan twee maanden verstreken.

Het Ministeriële besluit tot machtiging van einde december is nooit in werking getreden (inwerkingtreding was pas op de dag van ondertekening van de verbintenis, doch die diende vóór 31 december 1999 plaats te vinden). Er bestond geen geldige of rechtskrachtige machtiging tot overdracht op het ogenblik van de ondertekening van de eenzijdige verbintenis; die was toen reeds zonder grondslag.

De Ministeriële machtiging van einde 1999, de eenzijdige verbintenis van maart 2000 en de bankgarantie van februari 2000 betreffen alle drie een verwerving door de VZW Sociale Werkplaats De Springplank. De niet-naleving van de BSD-vereisten was immers ingegeven door het feit dat deze VZW beroep kon doen op Europese subsidies voor de aankoop. Naar luid van de notariële akte van 26 mei 2000 heeft niet de VZW Sociale Werkplaats De Springplank, maar een andere VZW, Dagopvang Pyschosociaal Gehandicapte Volwassenen Hasselt, de terreinen aangekocht.

Ook op dat vlak zijn er tal van onregelmatigheden en fouten die de eenzijdige verbintenis vitiëren.

De poging om al deze onwettigheden en fouten te 'regulariseren' d.m.v. een (opvolgend) Ministerieel Besluit van 12 april 2000 faalt. Het eerste besluit uit december 1999 is immers nooit in werking getreden. Het besluit van april 2000 (een maand na de ondertekening van de eenzijdige verbintenis) stelt enkel de uiterste datum die het vorige besluit inhield, uit, doch het eerste besluit had toen (april 2000) al lang geen uitwerking meer.

De eenzijdige verbintenis is ongeldig, wegens het gebrek aan inwerkingtreding van het onderliggende Ministerieel besluit. Ook op dit vlak ontbeert het de overheid dus aan een rechtsgeldig instrument tot oplegging van een saneringsverplichting aan de NV Immo Bruyninx".

Zij vraagt ook om te worden gehoord door de adviescommissie Bodemsanering.

1.7. In een verweernota van 11 januari 2005 herhaalt OVAM in essentie de standpunten die zij reeds in haar brief van 8 juli 2004 innam.

Zij wijst er daarenboven op dat de met het administratief beroep bestreden beslissing de niet-conformverklaring van het bodemsaneringsproject betreft en niet de al dan niet saneringsplichtigheid van de verzoekende partij. Vermits de verzoekende partij geen beroep heeft ingesteld tegen de beslissing van OVAM van 10 november 1998 kan de huidige beroepsprocedure alleen maar gaan over de conformverklaring van het bodemsaneringsproject.

1.8. Op 21 januari 2005 en 18 februari 2005 dient de verzoekende partij nog bijkomende stukken in.

1.9. Op 6 juli 2005 brengt de adviescommissie Bodemsanering advies uit.

Zij oordeelt dat vermits er in 1998 een exploitant op de terreinen aanwezig was, de saneringsplicht bij deze exploitant lag en niet bij de eigenaar van de gronden, maar ook dat de verzoekende partij in 1998 haar saneringsplicht bij OVAM niet heeft betwist en niet opwierp dat er een exploitant op het terrein aanwezig was en dat zij bovendien in 2000 een eenzijdige verbintenis tot saneren heeft ondertekend.

Uit de eenzijdige verbintenis, de gestelde bankgarantie en de tekst van de verkoopovereenkomst leidt de adviescommissie Bodemsanering af dat de verzoekende partij duidelijk de verplichting op zich wilde nemen om tot bodemsanering over te gaan en dat bijgevolg de saneringsplicht duidelijk bij haar ligt.

1.10. Op 3 augustus 2005 verwerpt de verwerende partij het beroep. Zij neemt de redenering van het advies integraal over. Dit is het thans bestreden besluit;

2. De ontvankelijkheid

2.1. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord er op wijst dat de verzoekende partij op 14 maart 2000 een eenzijdige verbintenis tot bodemsanering van de door haar over te dragen historisch verontreinigde percelen heeft aangegaan, die op 20 april 2000 door OVAM ter kennisneming werd getekend, dus voor de uiterste datum van 1 mei 2000 die in het aangepaste ministerieel besluit werd vooropgesteld, dat niet wordt betwist dat het bevoegde orgaan van de verzoekende partij op 14 maart 2000 de voornoemde

eenzijdige verbintenis heeft ondertekend, de nodige financiële waarborgen stelde, de overdracht realiseerde en vervolgens startte met de eenzijdig aanvaarde verplichtingen via het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek, dat deze verbintenis, die het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek, het opstellen van een bodemsaneringsproject en het uitvoeren van de bodemsaneringswerken inhoudt, noch expliciet noch impliciet voorziet in een uitzondering op de aangegane verbintenissen, ook niet in geval van onschuldig bezit, dat aldus de verzoekende partij haar eenzijdige saneringsverbintenis diende uit te voeren zonder dat zij daarbij voorbehoud kon maken bij gebeurlijke onregelmatigheden in de bodemsaneringsprocedure of zich kan beroepen op het statuut van onschuldig eigenaar, dat zij dan ook geen belang heeft om de vernietiging van het bestreden besluit te vorderen in zoverre dit besluit zich uitspreekt over de door haar in het beroepschrift aangevoerde onregelmatigheden die in het kader van de betreffende bodemsaneringsprocedure zouden zijn gebeurd en die geen direct verband houden met de niet-conformverklaring van het bodemsaneringsproject, aangezien zij in elk geval krachtens de eenzijdige overeenkomst is gehouden tot sanering over te gaan, dat, aangezien uit de aangevoerde middelen blijkt dat de verzoekende partij enkel de ongeldigheid van de door haar aangegane eenzijdige verbintenis wil aantonen en de vernietiging van het bestreden besluit nastreeft in zoverre daarin wordt verwezen naar deze eenzijdige verbintenis waarop conform het bestreden besluit door de verwerende partij niet kan worden teruggekomen, de vordering in zijn geheel niet ontvankelijk is;

2.2. Overwegende dat de verzoekende partij repliceert dat de eenzijdige verbintenis tot uitvoering van de sanering een privaatrechtelijke handeling is die haar verbindt ten overstaan van OVAM, op grond van de beginselen van het burgerlijk recht, dat zij haar evenwel niet het recht ontnemt om administratieve handelingen op grond van het bodemsaneringsdecreet aan te vechten, dat het bestreden besluit van 3 augustus 2005 dit bevestigt door het administratief beroep ontvankelijk te verklaren;

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie nog toevoegt dat het vernietigingsberoep zich richt tegen de uitvoerbare overheidsbeslissing van 3 augustus 2005 en de daarin aangebrachte motieven, dat de thesis van de verwerende partij neerkomt op een negatie van de inhoud en het voorwerp van haar eigen besluit, dat die niet beperkt zijn tot de vragen inzake technische conformiteit van het bodemsaneringsproject, dat door het administratief beroep op grond van artikel 23 van het bodemsaneringsdecreet ontvankelijk te

verklaren, de verwerende partij ook de principiële ontvankelijkheid van het vernietigingsberoep tegen het uit het administratief beroep ontsproten besluit moet aanvaarden of minstens gedogen;

2.4. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie nog stelt dat de verontreinigde grond door de verzoekende partij als eigenaar/overdrager, middels een notariële akte van 26 mei 2000 reeds effectief werd overgedragen, zonder eerst te zijn gesaneerd, dat derhalve de kopers/nieuwe eigenaars op heden worden geconfronteerd met een verontreinigde grond, die ondanks de verbintenis daartoe van de verzoekende partij in de authentieke verkoopovereenkomst, door de verzoekende partij plotseling niet meer zal worden gesaneerd, terwijl er bovendien zelfs reeds een begin van uitvoering van deze overeenkomst plaatsvond, middels de opmaak van een beschrijvend bodemonderzoek en het bodemsaneringsproject, dat indien de verzoekende partij meende dat zij niet saneringsplichtig was, zij dit alleszins reeds eerder, eind 1998, diende op te werpen, in plaats van daaromtrent geen voorbehoud te maken, een eenzijdige verbintenis te ondertekenen met inbegrip van het stellen van een bankwaarborg, de nog niet gesaneerde grond over te dragen aan een derde, die ter goeder trouw is en die mag uitgaan van de effectieve sanering van de gronden door de verzoekende partij, om zich vervolgens opeens, nadat er reeds een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd, in het stadium van het bodemsaneringsproject aan de sanering te pogen onttrekken;

2.5. Overwegende dat zich vooreerst de vraag aandient of de verzoekende partij nog op ontvankelijke wijze de onregelmatigheid van haar aanwijzing als saneringsplichtige ter sprake kon brengen, aangezien dit een niet-betwiste beslissing betreft die reeds dateert van 30 september 1998; dat zij te dezen in haar administratief beroep alleen heeft geargumenteed dat zij indertijd voldeed aan de voorwaarden om van de saneringsplicht te worden vrijgesteld; dat de verwerende partij te dezen zelf niet van mening is dat de saneringsplicht niet meer kon worden betwist; dat zij het administratief beroep dat formeel gericht is tegen de beslissing waarbij haar saneringsproject niet conform is verklaard, maar inhoudelijk eigenlijk gericht is tegen haar aanduiding als saneringsplichtige, immers niet onontvankelijk heeft verklaard; dat de verwerende partij, integendeel, haar argumentatie heeft onderzocht en beantwoord; dat dit niet enkel ter ondersteuning van de uitspraak over het bodemsaneringsproject is gebeurd maar een apart voorwerp van het bestreden besluit vormt, zoals onder meer blijkt uit het feit dat er een apart artikel in het dictum aan wordt gewijd; dat de verwerende partij zich aldus

opnieuw heeft uitgesproken over het al dan niet saneringsplichtig zijn van de verzoekende partij; dat het daarbij niet om een louter bevestigende beslissing gaat, aangezien de verzoekende partij voor het eerst heeft geargumenteed dat zij niet saneringsplichtig was; dat de verzoekende partij wat dat betreft nieuwe argumenten bij de verwerende partij heeft aangebracht die de aangevoerde argumenten heeft onderzocht; dat het aldus wel degelijk een nieuwe beslissing betreft waartegen de verzoekende partij middelen kan aanvoeren;

Overwegende dat het bestreden besluit het statuut van onschuldig bezitter weigert aan de verzoekende partij; dat het verkrijgen van dit statuut twee gevolgen heeft; dat vooreerst de onschuldig bezitter niet hoeft over te gaan tot de bodemsanering en hij er de kosten niet van hoeft te dragen, conform de artikelen 10, § 2 en 31, §§ 2 en 3, van het bodemsaneringsdecreet; dat ten tweede hij niet aansprakelijk is voor de kosten en de schade die het gevolg zijn van de vervuiling, met uitzondering van de kosten nodig om te voorkomen dat de verontreiniging zich verder verspreidt of een onmiddellijk gevaar vormt, conform de artikelen 26 en 32, § 2, van voornoemd decreet; dat de eenzijdige verbintenis die door de verzoekende partij wordt ondertekend in het kader van de regeling op grond van artikel 48 van voormeld decreet alleen het uitvoeren van de bodemsanering betreft en het daartoe stellen van een financiële waarborg; dat deze eenzijdige verbintenis geen betrekking heeft op de aansprakelijkheid voor de kosten en de schade veroorzaakt door de verontreiniging; dat in casu het verkrijgen van het statuut van onschuldig bezitter voor de verzoekende partij zou betekenen dat zij niet aansprakelijk kan worden gesteld voor de kosten van de bodemsanering en de schade die door de verontreiniging werd veroorzaakt;

Overwegende dat het aangaan door de verzoekende partij van de verbintenis om een beschrijvend bodemonderzoek op te maken, een bodemsaneringsproject op te stellen en de saneringswerken uit te voeren niet tot gevolg heeft dat zij haar recht verwerkt om zich te beroepen op het statuut van onschuldig bezitter; dat uit het aangaan van de eenzijdige verbintenis niet kan worden afgeleid dat de verzoekende partij de bedoeling had ook afstand te doen van haar recht om het statuut van onschuldig bezitter te bekomen; dat de exceptie bijgevolg wordt verworpen;

3. Ten gronde

3.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het derde middel "onzorgvuldigheid in de feitenvinding" en de schending van het redelijkheidsbeginsel aanvoert; dat zij meer bepaald stelt dat het oordeel van de verwerende partij dat uit de eenzijdige verbintenis en het stellen van een bankgarantie blijkt dat de verzoekende partij duidelijk de sanering op zich wilde nemen, onzorgvuldig is, dat zij zwaar onder druk werd gezet door de overheden, meer bepaald door OVAM die ten onrechte bleef beweren dat de verzoekende partij gehouden was tot sanering, dat zij geen andere optie had dan deze visie te volgen en de overheden ter wille te zijn via artikel 48 van het bodemsaneringsdecreet, dat indien OVAM de verzoekende partij correct had ingelicht, de overdracht had kunnen plaatsvinden zonder saneringsplicht van de verzoekende partij, dat dit de echte reden is voor de ondertekening van de eenzijdige verbintenis en de voorlegging van de bankgarantie, dat de overheid om de ware toedracht van de zaak is heengestapt en geen inspanning heeft gedaan om de ware toedracht van hun vaststellingen, die zij zelf als bevreemdend ervaren, zoals blijkt uit het feit dat zij de fout van OVAM beamen, te achterhalen;

3.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord stelt dat de verzoekende partij zich eigenlijk beroept op dwaling ten tijde van de ondertekening van de eenzijdige verbintenis, dat deze argumentatie opnieuw enkel betrekking heeft op de beweerde onregelmatigheden tijdens de saneringsprocedure en geenszins een onwettigheid aanklaagt die kleeft aan het bestreden besluit, gezien deze kritiek geen betrekking heeft op de vraag of het bestreden besluit terecht besliste, in navolging van OVAM, dat de verzoekende partij haar bodemsaneringsproject moest aanvullen of wijzigen conform de voorstellen van OVAM, dat het middel in se betrekking heeft op de geldigheid van de eenzijdige verbintenis hetwelk niet kadert binnen een beroep op grond van artikel 23 van het bodemsaneringsdecreet en geen voorwerp kan uitmaken van een annulatieberoep, dat zelfs in de hypothese dat de Raad van State de geldigheid van de eenzijdige verbintenis zou nagaan en zou oordelen dat de aangevoerde redenen gegrond zijn, dat nog zonder invloed is op de wettigheid van het bestreden besluit waarin in eerste instantie uitspraak wordt gedaan over de vraag of OVAM terecht oordeelde dat het bodemsaneringsproject niet conform was; dat de verwerende partij in ondergeschikte orde aanvoert dat zij op grond van de in het bestreden besluit weergegeven overwegingen terecht kon beslissen dat de argumenten van de verzoekende partij, in verband met de beweerde dwaling bij het aangaan van de

eenzijdige verbintenis, ongegrond waren, dat het moeilijk is in te zien dat de verzoekende partij als professioneel immobiliënkantoor niet op de hoogte was van haar rechten, waarbij opvalt dat zij pas op heden haar eenzijdige verbintenis in twijfel trekt terwijl zij deze reeds op 14 maart 2000 ondertekende en er ondertussen reeds gedeeltelijk uitvoering aan gaf;

3.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert dat de verwerende partij zelf in het bestreden besluit overwegingen heeft opgenomen betreffende de saneringsplicht en fouten van OVAM; dat zij er op wijst dat in artikel 3 van het dispositief van de bestreden beslissing vermeld staat dat zij in opvolging van de eenzijdige verbintenis de bodemsanering verder moet uitvoeren, dat de verwerende partij de eenzijdige verbintenis zelf meermaals heeft aangewend als argument tegen de verzoekende partij en als motief voor de beslissing, dat de argumentatie niet op een dwaling maar wel op een misleiding door de betrokken overheden steunt, zonder dewelke de verzoekende partij nooit de saneringsplicht op zich had genomen, dat zij door de misleiding door OVAM in de mening verkeerde saneringsplichtig te zijn en de eenzijdige verbintenis heeft getekend, die evenwel niets verandert aan haar publiekrechtelijke situatie; dat de verzoekende partij er ook op wijst dat zij geen professioneel immobiliënkantoor is;

3.4. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie nog toevoegt dat zij op basis van de daarin vermelde elementen van het dossier, waaronder de eenzijdige verbintenis, redelijkerwijze vermocht te oordelen dat de verzoekende partij de saneringsplicht van haar verontreinigde gronden op zich wilde nemen, ook al was zij volgens artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet niet de saneringsplichtige, dat naast de eenzijdige verbintenis, er immers ook de vaststelling was dat de verzoekende partij in 1998 nooit onmiddellijk bij OVAM haar saneringsplicht heeft betwist, dat zij bij OVAM evenmin opwierp dat er een exploitant op het terrein aanwezig was, dat zij een bankgarantie stelde, dat zij haar saneringsverbintenis uitdrukkelijk liet opnemen in de tekst van de verkoopovereenkomst en vervolgens ook startte met de uitvoering van deze verbintenis, dat indien de verzoekende partij door OVAM onterecht als saneringsplichtige werd aangemaand, het haar vrij stond om dit in het kader van artikel 39, § 3, van het bodemsaneringsdecreet te betwisten, hetgeen zij naliet te doen, dat het haar eveneens vrij stond om een raadsman onder de arm te nemen, indien zij meende dat dit noodzakelijk was, dat het immers niet de bedoeling kan zijn dat de verzoekende partij eerst, zeggend onwetend, de verontreinigde gronden

verkoopt en daarvoor een bedrag ontvangt, met de verbintenis ten aanzien van de koper om deze gronden te saneren, om zich naderhand voor de Raad van State te beroepen op een dwaling bij het aangaan van deze verbintenis, onder het mom dat zij haar rechten niet kende en door OVAM zou zijn misleid, dat zij immers steeds de mogelijkheid had om het argument inzake de saneringsplicht op te werpen, hetgeen zij in eerste instantie naliët en onder meer door de ondertekening van de eenzijdige verbintenis als het ware verbeurde;

3.5. Overwegende dat bij de bespreking van de ontvankelijkheid van het beroep is gebleken dat het bestreden besluit een nieuwe beslissing met betrekking tot het saneringsplichtig zijn van de verzoekende partij betreft; dat aldus de vraag rijst of de verwerende partij op onzorgvuldige of in rechte en in feite onaanvaardbare wijze heeft geoordeeld dat de verzoekende partij saneringsplichtig is omdat zij de overeenkomst heeft ondertekend; dat de verzoekende partij, toen zij de eenzijdige verbintenis heeft aangegaan, van oordeel was dat zij saneringsplichtig was; dat vóór de wijziging van het bodemsaneringsdecreet, door het decreet van 26 mei 1998, artikel 39, § 3, van het bodemsaneringsdecreet bepaalde dat de overdrager niet verplicht was om op de aanmaning in te gaan indien hij voldeed aan de voorwaarden van artikel 31, § 2 of § 3, van het bodemsaneringsdecreet; dat, aangezien er niet werd verwezen naar artikel 31, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, dit betekende dat de overdrager zich niet kon beroepen op de in artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet vervatte rangschikking van saneringsplichtigen om zijn saneringsplicht te betwisten; dat hij bijgevolg alleen van zijn saneringsplicht kon worden vrijgesteld op grond van het statuut van onschuldig eigenaar; dat onder dat regime de verzoekende partij de enig mogelijke saneringsplichtige was; dat het systeem van de getrapte saneringsplicht, vervat in artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, naast het systeem van de saneringsplicht in geval van overdracht stond waar het steeds de overdrager was, ongeacht of er een exploitant was, die krachtens het decreet zelf als saneringsplichtige werd beschouwd; dat sinds de wijziging van het bodemsaneringsdecreet door het decreet van 26 mei 1998, artikel 39, § 3, van het bodemsaneringsdecreet bepaalt dat de overdrager niet verplicht is om op de aanmaning in te gaan indien hij voldoet aan de voorwaarden van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet; dat er sedert de decreetswijziging wordt verwezen naar het volledige artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet, bijgevolg ook naar § 1, dat op zijn beurt verwijst naar de rangschikking onder saneringsplichtigen die is opgenomen in artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet; dat daaruit volgt dat de overdrager zijn saneringsplicht ook kan betwisten op grond van de in artikel 10,

§ 1, van het bodemsaneringsdecreet vervatte rangschikking tussen saneringsplichtigen; dat hij derhalve vermag te betwisten dat hij saneringsplichtig is omdat op het terrein dat hij wenst over te dragen een exploitant aanwezig is en deze op grond van het getrapte systeem van artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet als de saneringsplichtige moet worden aangewezen;

Overwegende dat zich te dezen de vraag stelt of de overheid, wetende dat niet de verzoekende partij maar wel de exploitant de saneringsplichtige was, toch op in rechte en in feite aanvaardbare wijze kon besluiten dat de verzoekende partij door het aangaan van de eenzijdige verbintenis duidelijk liet blijken dat zij de verplichting op zich wilde nemen om tot bodemsanering over te gaan, reden waarom zij van mening is dat de verzoekende partij tot sanering moet overgaan; dat dit niet het geval is; dat die wil uit de ondertekening niet kan worden afgeleid; dat de verzoekende partij immers op dat moment, anno 2000, verkeerdelijk van mening was dat zij de saneringsplichtige was aangezien zij door OVAM was aangemaand; dat dit duidelijk blijkt uit het feit dat zij pas in 2005 haar saneringsplicht heeft betwist; dat daarnaast de eenzijdige verbintenis de saneringsplicht niet doet ontstaan; dat deze plicht in geval van historische verontreiniging, zoals te dezen het geval is, krachtens het decreet zelf ontstaat door de aanmaning door OVAM tot het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek; dat de eenzijdige verbintenis, die in artikel 39, § 2, b), van het bodemsaneringsdecreet is voorzien, slechts een modaliteit is om toe te laten dat de overdracht zou kunnen gebeuren vooraleer de sanering is gebeurd en derhalve geen bron kan zijn van saneringsverplichting; dat zij dientengevolge geen betrekking heeft op de aansprakelijkheid van de kosten en de schade veroorzaakt door de verontreiniging; dat, voorts, wanneer de overdrager in 2005 bij de verwerende partij aanvoert dat hij niet de saneringsplichtige is en de verwerende partij zich opnieuw over die vraag uitspreekt, zij rekening moet houden met de gegevens die dan bekend zijn; dat gelet op de omstandigheid dat de verzoekende partij haar saneringsplicht heeft betwist, en mede gelet op de draagwijdte van de eenzijdige verbintenis, niet kan worden besloten dat de eenzijdige verbintenis de duidelijke wilsuitdrukking was van de verzoekende partij om, ondanks het feit dat zij niet de saneringsplichtige was, toch deze saneringsplicht op zich te nemen; dat het derde middel gegrond is,

B E S L U I T :

Artikel 1.

Vernietigd wordt het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 3 augustus 2005 waarbij het beroep door de NV IMMO BRUYNINX ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 6 december 2004, houdende het niet conform verklaren aan de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet van het bodemsaneringsproject dat voor de NV IMMO BRUYNINX werd ingediend, niet gegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

Artikel 2.

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

Artikel 3.

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

Aldus te Brussel uitgesproken in openbare terechtzitting, op dertig april 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.