

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

**nr. 192.852 van 30 april 2009
in de zaak A. 173.350/VII-36.103.**

In zake : de provincie ANTWERPEN,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. FAURE,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Mechelsesteenweg 210 A

tegen :

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

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

Gezien het verzoekschrift dat de provincie ANTWERPEN op 24 mei 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 22 maart 2006 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 14 mei 2003, houdende beslissing dat de verzoekende partij niet aantoont 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, 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 26 februari 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 26 maart 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

Gehoord de opmerkingen van advocaat K. CRAUWELS die loco advocaat M. FAURE verschijnt voor de verzoekende partij en van advocaat P.-J. STAELENS die loco advocaat B. STAELENS 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 koopt op 22 januari 1997 van de NV COVELIERS BUILDING een administratief complex, bevattende kantoorruimte en parkings gelegen aan de Boomgaardstraat 22 te Berchem, onder meer om er haar diensten te huisvesten.

In de verkoopakte is de volgende voorwaarde opgenomen :

"3/ Het gebouw wordt overgedragen in de toestand waarin hij zich bevindt, zonder vrijwaring hieromtrent, behoudens hetgeen hierna is vermeld betreffende de bodemtoestand.

Verkoper verklaart dat of in dit gebouw of op of onder de grond waarop dit gebouw is opgericht bij zijn weten geen inrichting is of was gevestigd noch een activiteit wordt of werd uitgevoerd die opgenomen is in de lijst van risicogronden die krachtens het bodemsaneringsdecreet is opgesteld. Hij bevestigt dat hij geen kennis heeft van bodemverontreiniging van deze grond, die aanleiding kan geven tot een saneringsplicht, tot gebruiksbeperkingen of tot andere maatregelen die de overheid in dat verband zou kunnen opleggen. De minuuthoudende notaris heeft, bij schrijven van dertien november negentienhonderd zesennegentig, aan de Stad Antwerpen gevraagd of voor deze grond ooit een milieuvergunning werd aangevraagd of afgeleverd, dan wel of er bekend is of op deze grond een hinderlijke inrichting werd uitgebaat alsmede de stedenbouwkundige inlichtingen van het verkochte goed.

In antwoord hierop staat er in het schrijven van:

- de Stad Antwerpen, Dienst voor ruimtelijke ordening en veiligheid, de dato negentien november negentienhonderd zesennegentig, het volgende letterlijk bedongen:

'In uitvoering van de afspraak Stad - Kamer van notarissen delen wij u mede dat het pand BOOMGAARDSTRAAT 22, gelegen in district BERCHEM:

- gelegen is in een bij besluit van de Vlaamse Executieve erkend woonnoodgebied;

- onderworpen is aan de bepalingen van het gewestplan Antwerpen'.

- de Stad Antwerpen, Departement voor Sociale Zaken, volksgezondheid en milieu, de dato éénentwintig november negentienhonderd zesennegentig, het volgende letterlijk bedongen:

'Wij beschikken niet over gegevens met betrekking tot de bodem- en grondwaterkwaliteit van het hogervermeld pand.

Voor zover wij kunnen nagaan werden hier geen vergunningen afgeleverd in het kader ARAB of VLAREM.

Dit document geldt niet als bodemattest in het kader van VLAREBO'.

Partijen bevestigen dat de koopster voor de ondertekening van deze akte op de hoogte is gebracht van de inhoud van het bodemattest door OVAM afgeleverd op acht januari negentienhonderd zevenennegentig en waarvan de inhoudt luidt als volgt:

'Voor dit kadastraal perceel zijn geen gegevens beschikbaar in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM.

Opmerking:

Gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3 paragraaf 1 van het bodemsaneringsdecreet kunnen vanaf 1 oktober 1996 slechts overgedragen worden als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht.

Dit attest vervangt alle vorige attesten'.

Partijen verklaren dat de voorafgaandelijke voorlegging van een bodemattest niet vereist was, daar zij voor het verlijden van deze akte geen overeenkomst tot eigendomsoverdracht hebben gesloten.

Ondergetekende notarissen hebben partijen gewezen op door (...) het saneringsdecreet ingevoerde bepalingen inzake de eventuele saneringsplicht, de aansprakelijkheid en de informatieplicht van partijen.

Tussen partijen is overeengekomen dat de verkoper hoe dan ook instaat voor de juistheid van zijn verklaring; hij vrijwaart de koopster voor alle schade die de koopster zou ondergaan ingevolge een later vast te stellen bodemverontreiniging die zou zijn ontstaan vooraleer deze eigendomsoverdracht werd vastgesteld.

(...)"

1.2. In de loop van de tweede helft van 2002 wordt er door de erkende bodemsaneringsdeskundige, de BVBA AMBERCO, een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het betrokken perceel. Dit bodemonderzoek wijst uit dat er voor dat perceel ernstige aanwijzingen zijn voor een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt in de zin van artikel 30, § 1, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet).

Op basis daarvan wijst de Vlaamse minister voor Leefmilieu en Landbouw bij besluit van 27 januari 2003 het perceel, overeenkomstig artikel 30, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, aan als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden.

1.3. Op 4 maart 2003 maant de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) de verzoekende partij als exploitant en eigenaar van de grond aan om over te gaan tot bodemsanering, door het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek. Zij wijst er op dat indien de verzoekende partij meent te voldoen aan de voorwaarden van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet om van saneringsplicht te worden vrijgesteld, zij binnen de 30 dagen haar gemotiveerd standpunt daarover aan OVAM moet overmaken.

Op 19 maart 2003 laat de verzoekende partij aan OVAM weten dat zij meent beroep te kunnen doen op het statuut van onschuldig eigenaar. Zij argumenteert dit als volgt :

"Bij akte, verleden voor notarissen Kiebooms en Casman op 22 januari 1997 kocht de Provincie het gebouw 'Coveliersbuilding' aan de Boomgaardstraat 22 te Antwerpen (Berchem). Bedoeling was er kantoren te vestigen, bestemming die het gebouw op het ogenblik van de aankoop ook had.

Ter informatie bezorg ik u als bijlage kopie van de aankoopakte.

De minuuthoudende notaris heeft, bij brief van 13 november 1996, aan de Stad Antwerpen gevraagd of voor deze grond ooit een milieuvergunning werd aangevraagd of afgeleverd, dan wel of er bekend is of op deze grond een hinderlijke inrichting werd uitgebaat.

Met brief van 21 november 1996 antwoordde de Stad (Departement voor Sociale Zaken, Volksgezondheid en Milieu) dat er, voor zover zij kunnen nagaan geen vergunningen werden afgeleverd in het kader van ARAB of VLAREM.

In acht genomen deze inlichtingen, werd bij uw maatschappij een bodemat-test aangevraagd. Op 8 januari 1997 werd dit attest afgeleverd met de vermelding dat er geen gegevens bij u beschikbaar zijn omtrent opname in het register van verontreinigde gronden.

Uit bovenstaande uiteenzetting blijkt dat de Provincie door het nemen van een aantal maatregelen voor het verlijden van de akte gehandeld heeft als een zorgvuldig huisvader bij het nagaan van de bodemtoestand en dus op het ogenblik van de aankoop geen weet had of behoorde te hebben van enige risicovolle activiteit op de grond.

Blijkens de akte heeft ook de verkoper, die zelf het goed verwierf in 1973, geen weet van enige inrichting of activiteit die is opgenomen in de lijst van risicogronden.

Sinds de aankoop wordt het gebouw door de Provincie benut als kantoorgebouw: deels voor de huisvesting van de vzw 'Mens en Beweging', deels voor de huisvesting van sportfederaties en provinciale diensten en deels als vergaderinfrastructuur.

In acht genomen wat voorafgaat, is de Provincie ervan overtuigd dat zij beroep kan doen op het statuut van 'onschuldige eigenaar'. Ik ga er dus van uit dat uw maatschappij ambtshalve zal instaan voor de bodemsanering".

Op 14 mei 2003 weigert OVAM dit statuut aan de verzoekende partij. Zij vermeldt eerst als volgt de gegevens die uit het oriënterend bodemonderzoek naar voor zijn gekomen betreffende de vroegere activiteiten die op het perceel hebben plaatsgevonden :

"Overwegende dat uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek, waarvan hiervoor sprake, blijkt dat de betreffende grond is aangetast door een historische bodemverontreiniging in de zin van artikel 2, 5/ van het bodemsaneringsdecreet; dat uit de gegevens van voormeld oriënterend bodemonderzoek blijkt dat het vaste deel van de aarde verontreinigd is met 1.2-dichloorethaan, tetrachloormethaan, trichloormethaan, trichlooretheen en minerale olie en dat het grondwater verontreinigd is met benzeen, dichloormethaan, 1.2-dichloorethaan, tetrachloormethaan, tetrachlooretheen, trichlooretheen, vinylchloride en minerale olie; dat uit de historiek van het terrein, zoals weergegeven in het verslag van het oriënterend onderzoek, blijkt dat de grond in het verleden, samen met een aanpalend perceel, het fabrieksterrein van The Antwerp Telephone and Electrical Works uitmaakte; dat op dit aanpalend perceel reeds een oriënterend en beschrijvend bodemonderzoek heeft plaatsgevonden; dat de deskundige schrijft dat uit de gegevens van het door Deloitte & Touche uitgevoerde historisch onderzoek (getiteld 'Historisch onderzoek risicoactiviteiten Terrein Belpairestraat 20 - B-2000 Antwerpen (BM 2001 02 043)', opgemaakt op 8 maart 2001) blijkt dat op de onderzoekslocatie onder meer een tank van 5.000 liter lichte stookolie, twee tanks van elk 10.000 liter lichte stookolie, twee tanks van respectievelijk 20.000 liter en 18.000 zware stookolie, een drukkerij en een plaatslagerij met een spuitcabine en een ontvettingsinstallatie met trichloorethyleen aanwezig waren; dat de deskundige aangeeft dat genoemde activiteiten plaatsvonden in de kelder of op het gelijkvloers; dat de deskundige opmerkt dat uit de vergunningen in het rapport van Deloitte & Touche blijkt dat er op de 1^e, 2^e en 3^e verdieping nog meer activiteiten plaatsvonden doch dat er vanuit wordt gegaan dat deze de bodem niet hebben kunnen verontreinigd; dat de deskundige schrijft dat het archief van de provincie Antwerpen is geraadpleegd en dat de plannen die in het archief werden teruggevonden bevestigen dat er in het verleden op de grond meerdere tanks aanwezig waren, dat de plannen dateren van de beginjaren 1960 en dat het in totaal 5 tanks betreffen, dat twee tanks van elk 10.000 liter voor lichte stookolie stonden opgesteld in de kelder net onder de inkom, dat de overige drie tanks stonden opgesteld in de onderkeldering van het ketelhuis dat in het verleden centraal op de onderzoekslocatie stond, dat het ketelhuis vermoedelijk is afgebroken in 1974 en dat er vervolgens een nieuwbouw werd geplaatst die de huidige vormgeving bepaalt, dat de ketels vermoedelijk werden verwijderd met de werken; dat de deskundige stelt dat op dezelfde plannen te zien is dat de voormalige drukkerij zich bevond in de onderkeldering aan de straatkant; dat er geen plan is teruggevonden van het gedeelte van het pand waar zich volgens Deloitte & Touche de ontvettingsinstallatie zou hebben bevonden; dat de deskundige schrijft dat volgens Deloitte & Touche de ontvettingsinstallatie op het gelijkvloers was gelegen in een plaatslagerij, dat de ontvettingsinstallatie zich boven de kelder bevond en stond opgesteld tegen buitenmuren; dat de deskundige er vanuit gaat dat de spuitcabine van de plaatslagerij zich in de buurt van de ontvettingsinstallatie bevond; dat de deskundige schrijft dat het smidsvuur niet op de plannen is teruggevonden; dat de deskundige aangeeft dat er een hiaat is in het historisch onderzoek, namelijk dat het onduidelijk is welke activiteiten zich op de onderzoekslocatie afspeelden in de periode tussen 1982 en 1995; dat de deskundige vermoedt dat de industriële activiteiten begin jaren tachtig volledig werden stopgezet; dat vanaf 1995, na de verbouwings- en

renovatiowerken van het gebouw op de grond, de onderzoekslocatie wordt gehuurd om er het 'Huis van de sport' in onder te brengen; dat rond 1997, wanneer de grond in eigendom is gekomen van de provincie Antwerpen, de achterbouw deels gerenoveerd werd".

Zij treedt het besluit van de deskundige bij dat het om een historische verontreiniging gaat, die kan worden gerelateerd aan de vroeger op het perceel uitgeoefende activiteiten en die niet werd veroorzaakt door de huidige eigenaar, maar meent dat deze evenwel op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het moment dat hij het perceel verwierf. Zij motiveert die stelling als volgt :

"Overwegende dat, zoals hoger vermeld, de eigenaar in haar standpunt aangeeft dat zij de grond heeft verworven bij akte van 22 januari 1997; dat de eigenaar in haar standpunt schrijft dat zij op het ogenblik waarop zij eigenaar werd van de grond niet op de hoogte was en ook niet op de hoogte behoorde te zijn van de aangetroffen historische bodemverontreiniging; dat de eigenaar argumenteert dat de minuuthoudende notaris, bij brief van 13 november 1996, aan de Stad Antwerpen heeft gevraagd of voor deze grond ooit een milieuvergunning werd aangevraagd of afgeleverd, dan wel of er bekend is of op deze grond een hinderlijke inrichting werd uitgebaat; dat de eigenaar verder schrijft dat de Stad (Departement voor Sociale Zaken, Volksgezondheid en Milieu) bij brief van 21 november 1996 antwoordde dat er, voor zover zij kunnen nagaan, geen vergunningen werden afgeleverd in het kader van ARAB of Vlarem; dat de eigenaar tevens aanvoert dat - deze inlichtingen in acht genomen - een bodemattest werd aangevraagd bij de OVAM; dat op 8 januari 1997 een bodemattest werd afgeleverd met de vermelding dat er geen gegevens beschikbaar zijn omtrent opname in het register van verontreinigde gronden; dat de eigenaar van oordeel is dat zij door het nemen van een aantal maatregelen voor het verlijden van de akte gehandeld heeft als een zorgvuldig huisvader bij het nagaan van de bodemtoestand en dus op het ogenblik van de aankoop geen weet had of behoorde te hebben van enige risicovolle activiteit op de grond; dat eigenaar tenslotte aangeeft dat blijkens de akte ook de verkoper, die grond verwierf in 1973, geen weet heeft van enige inrichting of activiteit die is opgenomen in de lijst van risicogronden;

Overwegende dat de vermelding op een bodemattest dat 'voor dit kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden' betekent dat er over dit kadastraal perceel geen informatie beschikbaar is bij de OVAM; dat dit dus niet noodzakelijk betekent dat de grond niet verontreinigd is; dat dit enkel betekent dat de OVAM nog niet in het bezit is van een oriënterend bodemonderzoek met betrekking tot de grond; dat bovendien op een bodemattest steeds wordt opgemerkt dat gronden waarop een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst bedoeld in artikel 3, § 1 van het bodemsaneringsdecreet vanaf 1 oktober 1996 slechts kunnen worden overgedragen als er vooraf een oriënterend onderzoek aan de OVAM is bezorgd met melding van de overdracht;

Overwegende dat de OVAM in het bezit is van het historisch onderzoek getiteld 'Historisch bodemonderzoek risicoactiviteiten Terrein Belpairestraat 20 - B-2000 Antwerpen', opgemaakt op 8 maart 2001 door de bodemsaneringsdeskundige Deloitte & Touche; dat in dit historisch onderzoek de vergunningen zijn opgenomen welke zijn afgeleverd voor de NV Automatique Electrique, waarvan de betrokken grond deel uitmaakt, onder andere een vergunning

afgeleverd door de Stad Antwerpen op 16 april 1962 (dossiernummer 6042/VA/61) en een vergunning afgeleverd door de provincie zelf op 8 mei 1962 (met referentie 33.647 f2/J.B.); dat uit deze vergunningen, uit de briefwisseling tussen de Stad Antwerpen en de Gouverneur van de provincie Antwerpen en uit briefwisseling van de NV Automatique Electrique aan de provinciegouverneur (bijvoorbeeld schrijven van 11 september 1961 en 14 juli 1961 beide met ref. 12/AG/ea) blijkt dat de (...) provincie duidelijk op de hoogte is van de activiteiten die op de grond hebben plaatsgevonden; dat de eigenaar dan ook niet aantoont dat zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving in 1997 niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging; dat de eigenaar dan ook niet aantoont noch aannemelijk maakt dat zij van de verontreiniging niet op de hoogte was of behoorde te zijn".

Ten slotte stelt zij dat de verzoekende partij zich ook niet kan beroepen op artikel 31, § 3, van het bodemsaneringsdecreet om de enkele reden dat zij de grond pas in 1997 en dus na 1 januari 1993 heeft verworven.

1.4. De verzoekende partij tekent op 12 juni 2003 administratief beroep aan tegen de voornoemde beslissing van OVAM. Zij herhaalt ter motivering van haar beroep de elementen die zij reeds bij OVAM had laten gelden en voegt er het volgende aan toe :

"Er weze toch opgemerkt dat het nagaan of op een perceel al dan niet een risicovolle activiteit plaatsvond, de verantwoordelijkheid is van de verkoper of van de notaris en geenszins van de koper.

In onderhavig geval verklaart de verkoper in de akte uitdrukkelijk dat er geen risicovolle activiteit op de grond plaatsvond.

De OVAM betwist echter het standpunt van de Provincie dat zij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging. Om deze stelling te staven voert de OVAM aan dat de Provincie zelf een vergunning voor het eigendom heeft uitgereikt op 8 mei 1962.

Hierbij wordt opgemerkt dat het een vergunning betreft die dateert van tientallen jaren geleden. Het provinciaal archief was in die tijd nog niet op een dergelijke wijze geordend dat de Provincie in de mogelijkheid gesteld wordt zulk een oude vergunning - zelfs na ruim opzoekingswerk - terug te vinden. Voor recente vergunningen kan dit uiteraard wel.

Artikel 31 §2 vereist van de 'onschuldige eigenaar' dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging. In haar beslissing van 14 mei toont de OVAM echter enkel aan dat de Provincie op de hoogte behoorde te zijn van de verleende vergunning.

In de vergunning echter wordt als voorwaarde opgelegd dat de vergunninghouder zich dient te gedragen naar de bestaande wetten en verordeningen en terzake voorzorgsmaatregelen dient te nemen. Het voorhanden zijn van een vergunning voor risicovolle activiteiten staat helemaal niet gelijk aan het aanwezig zijn van verontreiniging. Hier voegt de OVAM dus aan het Decreet een voorwaarde toe, die er niet in geschreven staat".

In een nota van 15 juli 2003 verdedigt OVAM haar beslissing als volgt :

"- de Provincie Antwerpen stelt in haar beroepschrift dat het nagaan of op een perceel al dan niet een risicovolle activiteit heeft plaats(ge)vonden de verantwoordelijkheid is van de verkoper of van de notaris en geenszins van de koper.

De provincie kan haar zorgvuldigheidsplicht in deze niet afschuiven op de verkoper of de notaris, vermits zij als overheid in haar handelen de nodige zorgvuldigheid aan de dag dient te leggen. Bovendien heeft zij zelf een vergunning afgeleverd voor de betrokken grond, dus kan zij zich o.i. niet verschuilen achter de verklaring in de notariële aankoopakte dat er geen risicovolle activiteiten op de betrokken grond hebben plaatsgevonden. Ook een verwijzing naar het bodemattest van 8 januari 1997, waarin wordt vermeld dat er 'voor dit kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden' volstaat o.i. niet. De OVAM was op dat ogenblik immers nog niet in het bezit van een oriënterend bodemonderzoek met betrekking tot de grond, terwijl de provincie wél op de hoogte was van de activiteiten die op de grond hebben plaatsgevonden. De provincie is als administratieve overheid immers onder meer belast met het toezicht en de controle op milieuverstorende activiteiten en zij kon dan ook weten dat de voormalige activiteiten een negatieve invloed op het milieu konden uitoefenen, meer bepaald op de bodem.

De provincie voert tevens aan dat het provinciaal archief in die tijd (tientallen jaren geleden) nog niet op een dergelijke wijze geordend was dat de provincie in de mogelijkheid werd gesteld zulk een oude vergunning terug te vinden.

Ook dit argument gaat niet op. Zoals blijkt uit het bijgevoegde historisch onderzoek met als titel 'Historisch bodemonderzoek risicoactiviteiten Terrein Belpairestraat 20 - B-2000 Antwerpen', opgemaakt op 8 maart 2001, is de bodemsaneringsdeskundige Deloitte & Touche er wel in geslaagd deze vergunning te traceren. Waarom de provincie dit dan niet in haar eigen archief zou kunnen terugvinden, is voor de OVAM een raadsel.

Alvorens tot de aankoop van de grond over te gaan diende de provincie zich terdege in te lichten over de toestand van de grond in al haar aspecten. Het bodemsaneringsdecreet kende op het ogenblik van de eigendomsverwerving (22 januari 1997) immers haar volle uitwerking en er mocht in die periode dan ook worden verwacht dat de provincie de nodige voorzichtigheid aan de dag legt bij de eigendomsverwerving.

De provincie is van oordeel dat de OVAM een voorwaarde aan het bodemsaneringsdecreet toevoegt, vermits het voorhanden zijn van een vergunning voor risicovolle activiteiten helemaal niet gelijk staat aan het aanwezig zijn van verontreiniging.

In de bestreden beslissing wordt dit geenszins gesteld. De OVAM is echter van oordeel - zoals zij dit ook verwoordt in haar beslissing van 14 mei 2003 - dat de provincie op basis van de afgeleverde vergunningen duidelijk wist welke activiteiten op de grond hebben plaatsgevonden. De provincie had dan ook moeten eisen dat er een onderzoek werd uitgevoerd alvorens de eigendoms-overdracht te doen plaatsvinden".

Op 22 december 2003 maakt de verzoekende partij nog een bijkomende argumentatie over aan de verwerende partij. Daarin stelt zij in essentie dat :

- het irrelevant is dat zij op de hoogte was van de activiteiten die op de grond hadden plaatsgevonden, aangezien daarmee niet het bewijs is geleverd dat zij dan ook op de hoogte diende te zijn van de verontreiniging;
- de aflevering van het bodemattest dat vermeldde dat er geen gegevens beschikbaar zijn omtrent verontreiniging op die grond, wel relevant is in die zin dat eruit minstens blijkt dat, aangezien er geen verontreiniging bekend is bij OVAM, ook de verzoekende partij uit dien hoofde niet op de hoogte hoorde te zijn van de verontreiniging;
- de verzoekende partij naar aanleiding van de aankoop van de gronden alles in het werk heeft gesteld om informatie te vragen over de kwaliteit van de gronden via de minuuthoudende notaris en aan de stad navraag heeft gedaan betreffende eventueel afgeleverde vergunningen en daarop een negatief antwoord heeft gekregen;
- de logica van het bodemsaneringsdecreet juist is dat het de overdrager en de notaris zijn aan wie de plicht wordt opgelegd om de overnemer te informeren over de kwaliteit van de aangeschafte gronden en niet de overnemer;
- het feit dat de verzoekende partij 35 jaar geleden een vergunning zou hebben afgeleverd voor enige activiteit op het terrein niet betekent dat zij ook noodzakelijkerwijze 35 jaar later op de hoogte zou moeten zijn van de activiteiten die in 1962 werden vergund. Bovendien wordt in een dergelijke vergunning steeds vermeld dat de vergunninghouder zich moet gedragen naar de bestaande wetten en verordeningen en daartoe de nodige voorzorgsmaatregelen moet nemen zodat het feit er op de hoogte van te zijn dat er een vergunning werd afgeleverd, niet betekent dat zij ook op de hoogte was van de verontreiniging. Ten slotte was de verzoekende partij wel bevoegd om de ARAB-vergunningen af te leveren maar niet om de naleving ervan te controleren.

Op 21 februari 2006 adviseert de adviescommissie Bodemsanering het beroep niet gegrond te verklaren.

1.5. Bij besluit van 22 maart 2006 sluit de verwerende partij zich aan bij het advies van de adviescommissie Bodemsanering, verklaart zij het beroep ongegrond en bevestigt zij de beroepen beslissing.

Dit is het bestreden besluit.

De belangrijke motieven van dit besluit luiden als volgt :

"Overwegende dat:

- beroepster de grond verwierf begin 1997 (verkoopsakte d.d. 22 januari 1997);
- de STAD ANTWERPEN een verslag betreffende een vergunningsaanvraag opstelde op 16 april 1962 inzake een aanvraag tot het in bedrijf houden van een bestaande, niet meer gemachtigde inrichting voor de fabricatie van telecommunicatiemateriaal en elektromechanische en elektrische apparatuur;
- de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van de provincie Antwerpen, huidige beroepster, op 8 mei 1962 een exploitatievergunning verleende aan de N.V. AUTOMATIQUE ELECTRIQUE voor het in bedrijf houden van een bestaande inrichting voor het fabriceren van telecommunicatiemateriaal en elektromechanische en elektrische apparatuur (exploitatievergunning d.d. 8 mei 1962);
- deze vergunning verleend werd voor o.a. bovengrondse opslagruimten voor 25.000 liter (2x 10.000 en 5.000) lichte stookolie en 38.000 liter (20.000 + 18.000) zware stookolie, een bovengrondse bergplaats voor 2.000 kg verf en 2.000 liter verdunningsproducten, een smidsvuur, elektromotoren (totaal 900kW), afdeling voor bakelietbewerking met een verfspuitcabine en een ontvettingsinstallatie met trichloorethyleen, een hoogspanningscabine met zes transformatoren (samen 1530kVA), een drukkerij, een plaatslagerij met een spuitcabine en een ontvettingsinstallatie met trichloorethyleen (exploitatievergunning d.d. 8 mei 1962);
- de erkende bodemdeskundige in het kader van het historisch onderzoek op plannen gestoten is die aangeven welke activiteiten waar op het terrein uitgevoerd werden; de deskundige deze plannen aantrof in het archief van de dienst milieuvergunningen van de beroepster (pag. 6-7 oriënterend bodemonderzoek);
- er briefwisseling tussen de beroepster en adviesverlenende overheden n.a.v. de bovenvermelde vergunningsaanvraag én briefwisseling d.d. 14 juli 1961 en 11 september 1961 tussen de beroepster en een vorige exploitant, de NV AUTOMATIQUE ELECTRIQUE, wordt aangetroffen in het administratief dossier betreffende de activiteiten op het terrein;

Overwegende dat hinderlijke inrichtingen onderworpen zijn aan het Decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning en het Besluit van de Vlaamse Regering van 6 februari 1991 houdende vaststelling van het Vlaams Reglement betreffende de Milieuvergunning (VLAREM I); dat industriële inrichtingen voordien onderworpen waren aan de Reglementering op de Hinderlijke Inrichtingen, Titel I van het Algemeen Reglement voor de Arbeidsbescherming vastgesteld bij besluit van de Regent van 11 februari 1946 (ARAB); dat artikel 2 van Titel I van het ARAB stelt dat het college van burgemeester en schepenen in eerste aanleg kennis neemt van de aanvragen betreffende de inrichtingen van tweede klasse; dat de bestendige deputatie van de provincieraad kennis neemt van de aanvragen betreffende de inrichtingen van eerste klasse; deze bevoegdheden gelden niet voor tijdelijke inrichtingen en staatsinrichtingen (artikel 16 en 17 ARAB); dat hoger vermelde exploitatievergunning op 8 mei 1962 door de Bestendige Deputatie van de Provinciale Raad van de PROVINCIE ANTWERPEN verleend werd; dat de bestendige deputatie al tientallen jaren exploitatie- (ARAB-reglementering) en milieuvergunningen (Milieuvergunningsdecreet en VLAREM-reglementering) uitreikt; dat bijgevolg beroepster sinds verscheidene decennia betrokken is bij milieuaangelegenheden en de verlening van vergunningen voor milieugevaarlijke activiteiten in het bijzonder;

Overwegende dat in januari 1997 het Bodemsaneringsdecreet al in werking getreden was; dat er reeds voor 1997 voldoende milieubewustzijn was; dat de beroepster als vergunningverlenende overheid van nabij betrokken was bij milieuaangelegenheden; dat zij via deze weg ook met de bodemsaneringsproblematiek geconfronteerd werd; dat de beroepster bij de aankoop van de grond niet zorgvuldig gehandeld heeft; dat het informeren bij andere overheidsdiensten omtrent het al dan niet aangevraagd of verleend zijn van een milieuvergunning of de uitbating van een hinderlijke inrichting op de betreffende grond niet voldoende is in dit dossier; dat de beroepster immers in 1962 zelf een exploitatievergunning verleende; bijgevolg was zij op de hoogte dat op de grond risico-activiteiten of -inrichtingen uitgeoefend werden of gevestigd waren; dat zij zich dan ook niet kan verschuilen achter de verklaring van de verkoper dat er op het terrein geen risico-activiteiten werden uitgeoefend; dat een zorgvuldig handelende koper gelet op de voormalige activiteiten op het terrein, in 1997 een oriënterend bodemonderzoek had laten uitvoeren om na te gaan of er al dan niet bodemverontreiniging aanwezig was op de grond;

Overwegende dat een zgn. blanco-bodemattest, een bodemattest waarin vermeld wordt dat voor een bepaald kadastraal perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden omdat er geen gegevens beschikbaar zijn bij de OVAM, niet garandeert dat er geen verontreiniging aanwezig is op het terrein; dat een blanco-bodemattest slechts betekent dat de OVAM op het ogenblik van het uitreiken van het bodemattest over geen gegevens beschikt i.v.m. mogelijke bodemverontreiniging op het terrein;

Overwegende dat de beroepster op het ogenblik van de verwerving op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging;

Overwegende dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet;

Overwegende dat de beroepster zich eventueel kan beroepen op artikel 31, §3 Bodemsaneringsdecreet; dat artikel 31, §3 Bodemsaneringsdecreet als volgt luidt 'de in artikel 10, §1 bedoelde persoon die, hoewel hij van de verontreiniging op de hoogte was of behoorde te zijn, vóór 1 januari 1993 historisch verontreinigde gronden heeft verworven, is evenmin verplicht tot bodemsanering over te gaan indien hij kan aantonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en dat hij de gronden sinds de verwerving niet heeft gebruikt voor zijn beroep of bedrijf';

Overwegende dat de Adviescommissie Bodemsanering oordeelde dat de beroepster geen beroep kan doen op artikel 31, §3 Bodemsaneringsdecreet enkel en alleen al omdat zij de grond verwierf na 1 januari 1993, nl. op 22 januari 1997";

2. Ten gronde

2.1.1.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het eerste middel de schending aanvoert van de artikelen 10, § 2, 31, § 2 en 37, § 1 en § 2, van het bodemsaneringsdecreet; dat volgens de verzoekende partij, de verwerende partij ten onrechte van oordeel is dat zij niet voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van het statuut van onschuldig eigenaar, meer bepaald werd er ten onrechte aangenomen dat zij niet voldeed aan de voorwaarde dat zij niet op de hoogte was of geacht werd te zijn van de verontreiniging; dat zij stelt dat de verwerende partij zich daarvoor vooreerst steunde op het feit dat zij zelf in 1962 een exploitatievergunning

had verleend voor het betrokken perceel, dat dit evenwel irrelevant is, aangezien dit hoogstens zou kunnen meebrengen dat zij op de hoogte was van de activiteiten die er op het terrein hadden plaatsgevonden, maar niet betekent dat zij ook op de hoogte moest zijn van de verontreiniging, dat dit decretaal gezien, de enige relevante toepassingsvoorwaarde is, dat immers in een dergelijke klassieke ARAB-vergunning, steeds als voorwaarde werd opgelegd dat de vergunninghouder zich moest gedragen naar de bestaande wetten en verordeningen en daartoe de nodige voorzorgen diende te nemen, dat ten tweede, het bodemsaneringsdecreet, meer bepaald de artikelen 37, § 1 en 38, § 4, duidelijk op de notaris en op de overdrager de plicht hebben gelegd om na te gaan welke activiteiten op de betreffende grond waren uitgeoefend, dat het bestreden besluit ten onrechte dan ook stelt dat de verzoekende partij zich niet kan verschuilen achter de verklaring van de instrumenterende ambtenaar of van de verkoper dat er op het terrein geen risicoactiviteiten werden uitgeoefend, dat het bestreden besluit stelt dat de verzoekende partij in 1997 een oriënterend bodemonderzoek had kunnen uitvoeren om na te gaan of de grond al dan niet verontreinigd was, dat dit in strijd is met artikel 37, § 1 en § 2, van het bodemsaneringsdecreet waaruit blijkt dat de plicht tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek in geval van overdracht niet op de koper maar op de verkoper rust;

2.1.1.2. Overwegende dat de verzoekende partij in het tweede middel de schending aanvoert van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel doordat de verwerende partij van de verzoekende partij heeft geëist dat zij zelf een onderzoek deed naar de eventuele verontreiniging; dat zij herhaalt dat zij alles in het werk heeft gesteld om informatie te vragen over de kwaliteit van de grond, dat in de eerste plaats er door de notaris aan de stad Antwerpen werd gevraagd of er voor de desbetreffende grond vergunningen werden afgeleverd waarop werd geantwoord dat "voor zover wij kunnen nagaan (...) hier geen vergunningen (werden) afgeleverd in het kader van ARAB of VLAREM", dat in de tweede plaats, het bodemsaneringsdecreet duidelijk op de notaris en op de overdrager de plicht legt om na te gaan welke activiteiten op de betreffende grond werden uitgeoefend, dat in de derde plaats, zij bij OVAM zelf een bodemattest heeft laten opvragen waaruit bleek dat er geen gegevens beschikbaar waren omtrent die grond, dat op deze argumentatie in het bestreden besluit niet werd ingegaan zodat er geen redelijke en zorgvuldige besluitvorming is totstandgekomen; dat de verzoekende partij voorts stelt dat het kennelijk onredelijk en onzorgvuldig is van de verzoekende partij te verwachten dat, omdat zij 35 jaar geleden voor dat terrein een vergunning heeft afgeleverd, zij in 1997 geacht moest worden op de hoogte te zijn van de verontreiniging die

tengevolge van de vergunde exploitatie is ontstaan, dat er geheel wordt voorbijgegaan aan het feit dat 35 jaar geleden de archivering niet van een zodanige kwaliteit was dat bij de aankoop in 1997 op eenvoudige wijze had kunnen worden nagegaan of er mogelijk een verontreiniging tot stand had kunnen komen;

2.1.2.1. Overwegende dat, na het volgens haar terzake relevante gedeelte van de motivering van het bestreden besluit te hebben geciteerd, de verwerende partij in verband met het eerste middel antwoordt dat het aan een zorgvuldige koper die kennis heeft van het soort activiteiten dat er in het verleden op de betreffende grond werd uitgevoerd, toekomt de nodige onderzoeksdaten te verrichten omtrent het al dan niet bestaan van de verontreiniging, dat de verzoekende partij niet kan worden geacht zich van die plicht te hebben gekweten door louter te verwijzen naar de wettelijk voorgeschreven opvraging door de notaris van een bodemattest en vraagstelling omtrent de historiek van vergunningen bij de gemeente, dat net omwille van de hoedanigheid van de verzoekende partij, met name de vergunningverlenende overheid van de vroegere exploitatie en toezichthoudende overheid inzake milieuaangelegenheden in het algemeen, de goede trouw die zij inroept en die zij baseert op het zogenoemde "blanco bodemattest" en de onvolledige informatie van de stad Antwerpen, niet werd aanvaard maar werd aangenomen dat zij zelf een zekere onderzoeksplicht had, dat het in dit kader is dat de opmerking past dat het de verzoekende partij toekwam behoorlijk na te gaan of de destijds vergunde activiteit al dan niet verontreiniging had voortgebracht, desnoods door middel van het laten uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek, dat dit niet in strijd is met de bepalingen van artikel 37, § 1 en § 2, van het bodemsaneringsdecreet, dat in het bestreden besluit niet werd gesteld dat de verzoekende partij dat oriënterend bodemonderzoek zelf moest uitvoeren, dat er niet wordt uitgesloten dat zij, die op de hoogte was of behoorde te zijn van de exploitatievergunning van 1962, de verkoper van de grond met toepassing van artikel 37 van het bodemsaneringsdecreet kon vragen een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, dat het niet relevant is wie het oriënterend bodemonderzoek uitvoert, dat wat wel relevant is en de motivering uitmaakt van het bestreden besluit, is dat er initiatief had moeten worden genomen tot nader onderzoek omtrent de toestand van de bodem;

2.1.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in antwoord op het tweede middel stelt dat, gelet op de hoedanigheid van de verzoekende partij als vergunningverlenende overheid van de vroegere exploitatie en toezichthoudende overheid inzake milieuaangelegenheden, zij zich niet kon verschuilen achter een onwetendheid inzake de verontreiniging van de grond, dat in tegenstelling tot wat de

verzoekende partij voorhoudt, de kennis van de exploitatievergunning van 1962 wel degelijk leidt tot een bedachtzaam handelen en dus een onderzoeksplicht in hoofde van de verzoekende partij, die verder ging dan zich uitsluitend te baseren op het door de notaris opgevraagde bodemattest en de vraagstelling omtrent de historiek van vergunningen bij de gemeente, dat de verzoekende partij geen enkele inspanning heeft gedaan om iets te weten te komen omtrent de toestand van de bodem, dat het bodemattest en de historiek van vergunningen, beide zaken zijn die bij elke overdracht van gronden door de notaris worden opgevraagd, dat zij zich ook niet kan verschuilen achter het feit dat haar archieven moeilijk raadpleegbaar zijn of onvolledig zijn, niet alleen omdat dat haar eigen verantwoordelijkheid is maar vooral omdat er weinig geloof aan kan worden gehecht, gezien de bodemsaneringsdeskundige blijkbaar zonder problemen de vergunningshistoriek heeft kunnen samenstellen op basis van raadpleging van, onder meer, het archief van de verzoekende partij;

2.1.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord nog toevoegt dat het irrelevant is, en in strijd met zowel de geest als de tekst van artikel 37 van het bodemsaneringsdecreet, dat zij aan de verkoper had kunnen vragen een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, dat het bodemsaneringsdecreet de onderzoeksplicht via het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek uitdrukkelijk op de verkoper van de grond legt;

2.1.4. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie stelt dat het in het kader van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, uitsluitend relevant is of zij als koper op de hoogte had moeten zijn van de verontreiniging, dat het bereik van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet niet mag worden gerekend, dat de verzoekende partij inderdaad theoretisch allerhande mogelijkheden had om als koper nader onderzoek te doen naar de activiteiten die op het bedrijventerrein in het verleden hadden plaatsgevonden, dat praktisch gezien, deze mogelijkheden veel beperkter waren nu de activiteiten klaarblijkelijk in de jaren '60 hebben plaatsgevonden, dat het relevante criterium uitsluitend is of de verzoekende partij op de hoogte had moeten zijn van de verontreiniging en niet of de verzoekende partij via allerhande onderzoeken zelf de aard van de in het verleden uitgevoerde activiteiten had kunnen achterhalen, dat het leggen van een onderzoeksplicht op de overnemer indruist tegen de bepalingen van artikel 37 van het bodemsaneringsdecreet waaruit blijkt dat de onderzoeksplicht inzake bodemverontreiniging juist op de verkoper rust en niet op de overnemer, dat het argument dat de situatie van de verzoekende partij als overnemer anders is dan die van een privé-persoon, geen steun vindt in het bodemsaneringsdecreet, dat zelfs wanneer het

theoretisch voor de verzoekende partij mogelijk zou zijn om bij een aankoop in 1997 te achterhalen dat een andere afdeling van de verzoekende partij in een ver verleden ooit een vergunning had afgegeven om activiteiten op het betreffende perceel uit te oefenen, dit nog niet betekent dat de verzoekende partij daarmee ook op de hoogte dient te zijn van de verontreiniging, zoals artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet vereist;

2.1.5. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie haar discretionaire bevoegdheid onderstreept;

2.1.6. Overwegende dat artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet 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; 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 er rekening moet worden gehouden met hoe een zorgvuldig optreden inzake bodemverontreiniging op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein algemeen werd ingevuld; dat hoe groter het milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging is, hoe groter de zorgvuldigheid is die van een verwerver terzake kan worden verwacht; dat wat dit betreft, in de memorie van toelichting bij artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet het volgende werd gesteld :

"De laatste jaren wordt de bedrijfswereld geacht op de hoogte te zijn van de mogelijkheid van verontreiniging. Onwetendheid kan bij recente verwervingen alleen aanvaard worden indien de verwerver voor de verkrijging een passend onderzoek heeft verricht naar de vorige eigenaars en het vroeger gebruik van de grond";

dat de verzoekende partij zich te dezen niet kon vergenoegen met het door OVAM op vraag van de notaris verleende bodemattest en de door de stad verleende informatie met betrekking tot het uitoefenen in het verleden van een risicoactiviteit op het betreffende perceel; dat de verzoekende partij de relativiteit van deze informatie terdege had moeten kunnen inschatten en zelf actief op onderzoek had moeten uitgaan, te meer daar zij in haar eigen documentatie over betekenisvolle informatie in verband met de historiek van het terrein beschikt; dat zij zich niet kan verschuilen achter de gebrekkige organisatie van haar archief, aangezien de bodemsaneringsdeskundige de nodige informatie wel heeft gevonden, zodat de verzoekende partij zich ook bezwaarlijk kan beroepen op haar meer beperkte mogelijkheden omdat de bewuste activiteiten plaatsvonden in de jaren '60; dat het feit dat in een klassieke ARAB-vergunning steeds als voorwaarde werd opgelegd dat de vergunninghouder zich diende te gedragen naar de bestaande wetten en verordeningen en daartoe de nodige voorzorgen diende te nemen, te dezen evenmin pertinent is, aangezien de werkelijke exploitatie iets anders is dan de eigenlijke vergunning; dat, gelet op de speciale positie van de verzoekende partij als overheid die vertrouwd is met milieureglementering, niet wordt aangenomen dat zij niet op de hoogte behoorde te zijn van het feit dat er op het betrokken perceel indertijd een risicoactiviteit was uitgeoefend;

Overwegende dat, zoals de verwerende partij terecht aanvoert, de verzoekende partij de mogelijkheid had om aan de verkoper te vragen, op grond van de gegevens van het historisch onderzoek van de grond, om eerst een bodemonder-

zoek te doen; dat daarbij niet uit het oog mag worden verloren dat het bodemsaneringsdecreet reeds een jaar in werking was getreden toen de aankoop gebeurde; dat dit geen overschrijding van artikel 37, § 1, van het bodemsaneringsdecreet vormt; dat deze bepaling een heel andere situatie regelt, met name het geval dat een eigenaar die weet heeft van het feit dat er op zijn grond een op de indelingslijst voorkomende activiteit wordt uitgeoefend of is uitgeoefend en deze grond wenst te verkopen, eerst een oriënterend bodemonderzoek had moet laten uitvoeren; dat dit losstaat van de zorgvuldigheidsplicht die op de eventuele koper rust en die van belang is opdat hij als onschuldig eigenaar zou kunnen worden beschouwd; dat het eerste en het tweede middel niet gegrond zijn;

2.2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in het derde middel de schending aanvoert van de formele motiveringsplicht; dat zij betoogt dat de motivering van het bestreden besluit bijzonder summier is en uitsluitend is gebaseerd op het advies van de adviescommissie Bodemsanering dat overigens tot stand is gekomen zonder dat de verzoekende partij daarbij betrokken was, dat er evenmin een antwoord wordt gegeven op de inhoudelijke argumenten die zij heeft ontwikkeld in haar nota van 22 december 2003, dat zij in die nota heeft aangehaald dat het op de hoogte zijn van de uitgeoefende activiteit niet meebrengt dat zij ook op de hoogte had moeten zijn van de verontreiniging;

2.2.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord stelt dat het feitelijk onjuist is dat de motivering summier is, dat de omvang van de motivering niets afdoet aan de kwaliteit ervan, dat het verder de vraag is of het feit dat er enkel zou worden verwezen naar een ingewonnen deskundig advies zou betekenen dat de beslissing niet afdoende is gemotiveerd, dat er in concreto moet worden nagegaan of de beslissing afdoende is gemotiveerd, dat zij immers bij de bespreking van de verschillende elementen de relevante passages uit de grieven van de verzoekende partij, uit de verweernota van OVAM en uit het advies van de adviescommissie Bodemsanering bij elkaar heeft geplaatst om daarna tot een beslissing te komen, dat uit deze manier van citeren blijkt dat het niet louter gaat om het weergeven van de ingewonnen adviezen maar om een afweging die finaal resulteert in een eigen standpunt, dat indien dit standpunt overeenkomt met dat van de adviescommissie Bodemsanering, dit niets afdoet aan de waarde ervan, dat het enkel betekent dat de verwerende partij, alle elementen in acht genomen, tot eenzelfde conclusie is gekomen als de adviescommissie Bodemsanering, dat de rechtspraak van de Raad van State in deze zin is gevestigd dat een beslissing afdoende wordt gemotiveerd wanneer ze de weergave bevat van een advies en de

overwegingen ervan klaarblijkelijk tot de hare heeft gemaakt, dat dit te dezen is gebeurd; dat wat het verwijt betreft dat de argumenten van de nota van 22 december 2003 niet zouden zijn beantwoord, de verwerende partij stelt dat ze wel degelijk werden beantwoord aangezien de discussie in hoofdzaak handelt over het al dan niet behoren kennis te hebben van de verontreiniging, dat dit een aspect is dat zeker aan bod is gekomen in de motivering; dat de verwerende partij voorts de passage uit het bestreden besluit citeert waaruit voor haar blijkt dat er wel degelijk op de argumenten is geantwoord; dat zij voorts stelt dat zelfs indien er in de beslissing niet expliciet op was geantwoord, dit nog geen schending van de formele motiveringsplicht zou hebben uitgemaakt, aangezien de formele motiveringsplicht immers niet vereist dat de beslissing uitdrukkelijk antwoordt op elk van de in het beroep aangevoerde argumenten, dat het voldoende is dat zij duidelijk de redenen laat kennen die haar verantwoorden en waaruit kan worden afgeleid waarom de in beroep verdedigde stellingen niet konden worden aangenomen, dat er niet kan worden betwist dat te dezen het bestreden besluit afdoende formeel is gemotiveerd, aangezien de verzoekende partij de mening van de verwerende partij hekelt en dus kritiek geeft op de materiële motieven van de beslissing die zij aldus uit de beslissing heeft kunnen afleiden;

2.2.3. Overwegende dat de verzoekende partij in haar memorie van wederantwoord repliceert dat de verwerende partij antwoordt dat haar besluit was gebaseerd op een advies van de adviescommissie Bodemsanering, dat de verwerende partij daarmee naast de kwestie antwoordt aangezien ook deze adviescommissie geen antwoord biedt op de ernstige argumenten die de verzoekende partij, onder meer in haar nota van 22 december 2003, naar voren had geschoven;

2.2.4. Overwegende dat de verzoekende partij in haar laatste memorie nogmaals benadrukt dat de relevante vraag in het licht van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet uitsluitend is of de verzoekende partij op de hoogte had dienen te zijn van de verontreiniging, dat de verwerende partij in het bestreden besluit uitsluitend heeft geantwoord dat de verzoekende partij op de hoogte had kunnen zijn van de aldaar uitgeoefende activiteiten, maar niet antwoordt op de vraag of dit dan ook betekent dat de verzoekende partij op de hoogte had dienen te zijn van de verontreiniging, dat het enkel verwijzen naar theoretische mogelijkheden van verder onderzoek daartoe niet volstaat, dat in concreto vereist is dat duidelijk wordt gemaakt waarom de verzoekende partij op de hoogte diende te zijn van de verontreiniging, dat het daartoe niet volstaat enkel te verwijzen naar het feit dat de verzoekende partij in 1962 ooit een exploitatievergunning heeft afgegeven, dat

precies omdat de verwerende partij enkel volstaat met dat ene element te herhalen, er aan het bestreden besluit een motiveringsgebrek kleeft;

2.2.5. Overwegende dat niet valt in te zien waarom de verzoekende partij van oordeel is dat de bestreden beslissing summier is gemotiveerd; dat het daartoe volstaat te verwijzen naar de motivering van het bestreden besluit die onder punt 1.5 wordt weergegeven; dat, zoals de verwerende partij terecht stelt, de Raad van State aanvaardt dat er wordt gemotiveerd door verwijzing naar een advies wanneer de inhoud van dit advies aan de betrokkene bekend is, vooraleer of te samen met de beslissing, en voor zover de beslissing zich bij dat advies aansluit en dat advies zelf afdoende is gemotiveerd; dat te dezen, de verwerende partij zich evenwel niet heeft beperkt tot een verwijzing naar een advies maar haar eigen motieven uitdrukkelijk heeft vermeld; dat het feit dat deze in dezelfde of gelijkaardige bewoordingen zouden zijn gesteld als het advies van de adviescommissie Bodemsanering van geen belang is; dat dit alleen betekent dat zij zich kan aansluiten bij de zienswijze van de commissie; dat de verzoekende partij ook aanklaagt dat er in die motivering niet wordt geantwoord op de argumenten die zij heeft ontwikkeld in haar nota van 22 december 2003 en meer bepaald op het argument dat het op de hoogte zijn van de uitgeoefende activiteit niet meebrengt dat zij ook op de hoogte had moeten zijn van de verontreiniging; dat in tegenstelling tot een rechtscollege, het bestuur, in het kader van de motiveringsplicht, niet gehouden is een antwoord te geven op de diverse feitelijke en juridische argumenten welke een belanghebbende naar voren brengt, wanneer de rechtens vereiste grondslag van de beslissing met voldoende klaarheid en zekerheid kan worden vastgesteld; dat dit ook geldt wanneer de beslissing slechts genomen kan worden na een tegensprekelijke procedure of na een georganiseerd administratief beroep zodat niet systematisch geantwoord moet worden op de verschillende argumenten aangevoerd in de beroepsakte, zij het dat wel impliciet of expliciet moet blijken dat deze in de besluitvorming betrokken werden en er minstens impliciet moet kunnen uit afgeleid worden waarom de argumenten in het algemeen niet werden aanvaard; dat te dezen de verwerende partij wel degelijk heeft geantwoord op het hierboven vermelde argument; dat het bestreden besluit immers het volgende overweegt :

"(...) dat de beroepster immers in 1962 zelf een exploitatievergunning verleende; bijgevolg was zij op de hoogte dat op de grond risico-activiteiten of-inrichtingen uitgeoefend werden of gevestigd waren; (...) dat een zorgvuldig handelende koper gelet op de voormalige activiteiten op het terrein, in 1997 een oriënterend bodemonderzoek had laten uitvoeren om na te gaan of er al dan niet bodemverontreiniging aanwezig was op de grond";

dat hieruit blijkt dat de verwerende partij op de stelling van de verzoekende partij antwoordt dat het feit dat zij op de hoogte was van de risicoactiviteiten die er op het terrein waren geweest, haar had moeten aanzetten tot een nader onderzoek van de bodem, teneinde na te gaan of er effectief al dan niet verontreiniging was; dat hieruit blijkt dat de verwerende partij een andere invulling geeft aan de verplichting van de verzoekende partij als dat zij zelf doet, en blijkt waarom zij van mening was dat de verzoekende partij behoorde op de hoogte te zijn van de verontreiniging; dat het derde 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 dertig april tweeduizend en negen, door de VIIe kamer, die was samengesteld uit :

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

De griffier,

De voorzitter,

E. IMPENS.

L. HELLIN.