RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK.

A R R E S T

nr. 193.596 van 28 mei 2009
in de zaak A. 177.571/VII-36.636.

In zake : de NV SCHENKER,
die woonplaats kiest bij
advocaat M. VAN PASSEL,
kantoor houdende te ANTWERPEN,
Frankrijklei 146

tegen :

het Vlaamse Gewest, vertegenwoordigd door de Vlaamse regering,
dat woonplaats kiest bij
advocaat B. BRONDERS,
kantoor houdende te OOSTENDE,
Archimedesstraat 7.

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

Gezien het verzoekschrift dat de NV SCHENKER op 11 oktober 2006 heeft ingediend om de nietigverklaring te vorderen van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 9 augustus 2006 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 2 juni 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 P. PROVOOST;

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

Gelet op de beschikking van 31 maart 2009 waarbij de terechtzitting bepaald wordt op 30 april 2009;

Gehoord het verslag van kamervoorzitter L. HELLIN;

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

Gehoord het eensluidend advies van eerste auditeur P. PROVOOST;

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

1. <u>De feiten</u>

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

1.1. De betwisting betreft een verontreinigd terrein in Mechelen, eigendom van de verzoekende partij.

Van 1972 tot 1991 wordt op dit terrein door de NV IDEAL-STELRAD een bedrijf geëxploiteerd. Er worden radiatoren en verwarmingsketels gebouwd en opgeslagen. Tussen 1991 en 1993 is er een transportbedrijf gevestigd.

In 1994 wordt het terrein verkocht aan de NV PROGERIM. De verzoekende partij is blijkbaar in datzelfde jaar het terrein beginnen gebruiken voor haar exploitatie.

Op 27 maart 1996 wordt het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering (hierna : Vlarebo) bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad. Dit besluit bevat onder meer de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken. Deze lijst treedt pas in werking op 1 oktober 1996, waardoor ook de regeling in werking treedt die een oriënterend bodemonderzoek verplicht stelt voorafgaand aan de overdracht van gronden waarop die activiteiten werden uitgeoefend of die inrichtingen waren gevestigd.

Op 12 april 1996 verkoopt de NV PROGERIM het terrein, minus het opstalrecht voor de aanwezige gebouwen, aan de verzoekende partij, toen nog de NV SCANSPED genaamd. Bij de verkoop wordt een in opdracht van de verkoper door de VZW LOVAP uitgevoerd "oriënterend" bodemonderzoek voorgelegd. De conclusie van het onderzoek wordt op 11 april 1996 aan de opdrachtgever bezorgd. Er wordt geen overschrijding van de bodemsaneringsnormen vastgesteld. Ten tijde van het onderzoek zijn er nog geen bodemsaneringsdeskundigen erkend. De VZW LOVAP was wel erkend om analyses en onderzoeken uit te voeren in het kader van het decreet van 2 juli 1981 betreffende de voorkoming en het beheer van afvalstoffen (hierna : afvalstoffendecreet).

In 1997 wordt met het oog op de overdracht van de gebouwen aan de verzoekende partij een nieuw oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd, ditmaal door de NV GEOLOGICA. Het onderzoek is als aanvullend bij het vorige bedoeld. In dit nieuwe onderzoek wordt wel bodemverontreiniging vastgesteld.

1.2. Op 1 augustus 1997 laat de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) weten van oordeel te zijn dat er ernstige aanwijzingen zijn voor een aantasting door een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt. De overdracht kan voorlopig niet doorgaan, er moet een beschrijvend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Het beschrijvend bodemonderzoek besluit dat sanering nodig is.

De NV PROGERIM laat weten aanspraak te maken op vrijstelling van de saneringsplicht, maar verklaart zich desondanks bereid vrijwillig te saneren, en vraagt en krijgt daarover overleg met OVAM.

OVAM laat weten dat de overdracht kan plaatsvinden en verklaart op 1 december 1997 het beschrijvend bodemonderzoek conform.

1.3. Op 21 juni 1999 verklaart OVAM een vrijwillig ingediend bodemsaneringsproject conform.

1.4. Op 22 augustus 2002 meldt de verzoekende partij de voorgenomen overdracht van de grond. Zij bezorgt daarbij een nieuw oriënterend bodemonderzoek.

1.5. Op 8 oktober 2002 laat OVAM weten van oordeel te zijn dat er ernstige aanwijzingen zijn dat de grond is aangetast door een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt, en wordt de verzoekende partij

aangemaand een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren. Deze aanmaning betreft enkel de verontreiniging met koper en lood.

1.6. Op 29 oktober 2002 vraagt de verzoekende partij de vrijstelling van de saneringsplicht bij toepassing van artikel 31, § 2, van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet).

1.7. Op 26 november 2002 laat de verzoekende partij weten de aan de gang zijnde vrijwillige sanering stop te zetten, en niet langer bereid te zijn vrijwillig te saneren.

1.8. Op 16 december 2002 laat OVAM in de volgende bewoordingen weten dat de verzoekende partij voor de verontreiniging met koper en lood voldoet aan de voorwaarden van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet voor vrijstelling van de saneringsplicht :

> "Overwegende dat de overdrager, zoals reeds hoger vermeld, in haar standpunt stelt dat zij op 12 april 1996 eigenaar werd van de gronden; dat zij hiervoor verwijst naar de notariële akte van die datum, waarbij wordt verkocht 'nijverheidsgrond - zonder de er opgerichte of op te richten gebouwen - gelegen volgens titel aan de Blokstraat nummer 49...' en verkrijgt de overdrager de eigendom en het genot van het goed onder voorbehoud van het opstalrecht ten voordele van de verkoper, de NV Progerim; dat de overdrager zich er in deze akte reeds toe verbond de gebouwen aan te kopen voor een bedrag van 166.000.000, BEF, exclusief registratierechten en BTW; dat dit volgens de overdrager strikt genomen reeds een overeenkomst tot verkoop van grond en gebouwen was op 12 april 1996; dat naar aanleiding van deze overdracht een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd door Lovap in april 1996, waarin werd vastgesteld dat er geen verontreiniging was die de wettelijke normen overschreed; dat de overdrager erop vertrouwde dat de conclusies en vaststellingen van deze erkende bodemsaneringsdeskundige correct waren; dat de overdrager dan ook stelt dat zij niet op de hoogte was noch op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar werd van de gronden op 12 april 1996, vermits het tegendeel werd vastgesteld door de deskundige; dat van de overdrager niet verwacht kan worden dat zij op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging die niet werd vastgesteld in het toenmalig uitgevoerd oriënterend bodemonderzoek; dat de overdrager dan ook aantoont en aannemelijk maakt dat zij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging van de bodem met koper en lood op het ogenblik van de eigendomsverwerving (...)".

1.9. Op 24 december 2002 laat OVAM weten dat omwille van de verontreiniging van het grondwater de overdracht niet kan doorgaan vooraleer de verzoekende partij de verbintenis heeft aangegaan de bodemsaneringswerken uit te voeren en de nodige financiële zekerheden heeft gesteld.

1.10. Op 17 januari 2003 laat de verzoekende partij nog eens weten dat de vrijwillige sanering wordt stopgezet.

1.11. Op 5 februari 2003 herinnert de verzoekende partij aan de melding van de voorgenomen overdracht.

1.12. Op 28 februari 2003 wordt aan de verzoekende partij de beslissing van 4 februari 2003 betekend waarbij de bevoegde minister bij toepassing van artikel 30, § 2, van het bodemsaneringsdecreet de grond aanwijst als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden.

1.13. Op 11 april 2003 maant OVAM de verzoekende partij aan de bodemsanering voort te zetten. Deze aanmaning wordt, blijkbaar na een probleem met de ondertekening, vervangen door een nieuwe, bij brief van 2 mei 2003.

Na de nieuwe aanmaning vervangt de verzoekende partij een brief van 28 april 2003, waarin zij aanspraak maakt op de vrijstelling van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, door een nieuw beroep.

1.14. Op 2 juni 2003 laat OVAM weten van oordeel te zijn dat de verzoekende partij niet voldoet aan de voorwaarden voor vrijstelling van de saneringsplicht.

1.15. Op 1 juli 2003 dient de verzoekende partij een administratief beroep in. De argumentatie betreft in essentie de vraag of de verzoekende partij in april 1996, gegeven de stand van de regelgeving, zorgvuldig heeft gehandeld door te vertrouwen op de conclusies van het door de VZW LOVAP uitgevoerde bodemonderzoek.

De adviescommissie Bodemsanering maakt een uitvoerig verslag op, alsook een samenvattende nota.

1.16. Op 9 augustus 2006 wordt het bestreden besluit genomen : het beroep wordt verworpen. De motivering luidt in essentie als volgt :

> "Overwegende dat het bodemonderzoek d.d. 5 april 1996 een aantal tekortkomingen vertoont; dat dit onderzoek niettegenstaande de kennis van de vorige bedrijvigheid in de vragenlijst van OVAM bij 'vermoeden van verontreiniging' 'onbekend' aangeeft; dat bij de kritische locaties slechts wordt aangegeven dat geen petroleumtanks aanwezig zijn; dat nochtans uit de activiteiten van de vorige exploitant duidelijk kon afgeleid worden dat voor de ontvettingsbaden voor metaal chemicaliën gebruikt werden en dat bijgevolg

ook de opslag hiervan noodzakelijk was; dat de drie peilbuizen in de hoeken van het terrein geplaatst werden, waardoor de kans om verontreiniging te ontdekken vermindert; dat men geen codes van goede praktijk nodig heeft om te weten dat men om bodemverontreiniging vast te stellen moet zoeken waar deze ontstaan kan zijn, nl. ter hoogte van de ontvettingsbaden; dat uit de vorige bedrijfsactiviteiten kon afgeleid worden dat de gechloreerde solventen een verdachte stof vormen die zeker onderzocht diende te worden; dat in het onderzoek niet werd nagegaan waar deze chloorsolventen opgeslagen of gebruikt werden om vervolgens ook op die plaatsen bodemonderzoek uit te voeren; dat echter in plaats van gechloreerde solventen gechloreerde koolwaterstoffen onderzocht werden; dat OVAM echter aangeeft dat de parameter gechloreerde koolwaterstoffen geen betrouwbare referentie vormt voor de detectie van gechloreerde solventen aangezien er ook in het oriënterend bodemonderzoek van GEOLOGICA NV d.d. 4 juni 1997 voor deze parameter geen waarneembare concentraties werden gemeten (<0,1 **:** g/l) terwijl in het onderzoek van GEOLOGICA NV voor datzelfde staal een overschrijding van de bodemsaneringsnorm voor onder andere dichloormethaan, een gechloreerd solvent, werd waargenomen; dat er dan ook wel degelijk redenen zijn om te stellen dat het onderzoek tekortkomingen vertoonde;

Overwegende dat LOVAP geen gebruik maakte van de overgangsbepalingen uit Vlarebo waarbij bodemonderzoeken waarvan de resultaten voor 31 december 1996 aan de OVAM werden overhandigd, worden gelijkgesteld met een oriënterend bodemonderzoek of een beschrijvend bodemonderzoek indien deze aan de voorschriften van het decreet en het uitvoeringsbesluit beantwoorden of werden uitgevoerd volgens een code van de goede praktijk; dat de OVAM benadrukt dat het niet zeker is dat zij akkoord zou gegaan zijn met de werkwijze en de interpretatie van de analyseresultaten in het onderzoek van LOVAP;

Overwegende dat het rapport een aantal manifeste gebreken vertoont die de beroepster had moeten opmerken; dat bovendien het LABORATORIUM LOVAP toen ze het bodemonderzoek uitvoerde geen erkende bodemsaneringsdeskundige was; dat de beroepster dan ook niet hiernaar kan verwijzen om aan te tonen dat zij handelde als een zorgvuldig ondernemer; dat bovendien geen gebruik werd gemaakt van de mogelijkheid het LOVAP-rapport voor beoordeling aan de OVAM voor te leggen; dat vanaf 1972 tot 1991 de NV IDEAL-STELRAD, een bedrijf gespecialiseerd in de bouw en opslag van radiatoren en verwarmingsketels, op het terrein gevestigd was; dat uit de exploitatievergunning d.d. 22 april 1975 bleek dat dit bedrijf uitgerust was met o.a. 2 ontvettingsbaden voor metaal, één op basis van zuren en chloorhoudende oplosmiddelen en één op basis van petroleumderivaten; dat de beroepster hieruit had kunnen afleiden dat het gebruik van deze ontvettingsbaden verontreiniging van de bodem met gechloreerde solventen kan veroorzaken; dat deze verdachte stoffen bijgevolg zeker dienden onderzocht te worden, wat in casu niet gebeurde; dat op het tijdstip van de verwerving in april 1996 de bodemsaneringsproblematiek voldoende gekend was; dat een zorgvuldig koper in deze omstandigheden zich de nodige vragen diende te stellen omtrent de juistheid en volledigheid van het bodemonderzoek uitgevoerd door LOVAP; dat de beroepster als een zorgvuldige koper in eigen opdracht een bodemonderzoek had kunnen laten uitvoeren in plaats van het zichtbaar onvolledige onderzoek uitgevoerd door de verkoper te aanvaarden;

Overwegende dat er geen strijdigheid is tussen de bestreden beslissing en de eerdere OVAM-beslissing d.d. 16 december 2002 en het vonnis van de Rechtbank van Koophandel; dat de OVAM-beslissing d.d. 16 december 2002 immers betrekking heeft op een ander type bodemverontreiniging, nl. zware metalen; dat bij de beoordeling van het statuut van onschuldig bezitter het logisch is dat de kennis van de aanwezigheid van bodemverontreiniging beoordeeld wordt per

type bodemverontreiniging; dat er een verschil is tussen een bodemverontreiniging met zware metalen die vaak gelinkt wordt aan ophogingen in een ver verleden en een bodemverontreiniging met VOCL, waarbij voor de VOCL er een exploitatievergunning voorhanden was die wees op het gebruik van dergelijke producten; dat het aldus aanvaardbaar is dat er een onderscheid gemaakt wordt tussen beide types bodemverontreiniging aangezien voor de VOCL-verontreiniging er aanwijzingen waren; dat er geen strijdigheid is met het vonnis van de Rechtbank van Koophandel aangezien deze uitspraak betrekking heeft op de saneringsaansprakelijkheid en niet op de saneringsplicht of het statuut van onschuldig bezit;

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

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

2. <u>Ten gronde</u>

2.1. Overwegende dat de verzoekende partij in een enig middel de schending aanvoert van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van het motiveringsbeginsel, van het zorgvuldigheidsbeginsel en van het redelijkheidsbeginsel; dat zij in een tweede onderdeel aanvoert dat de overgenomen motivering gebrekkig is; dat, eerste subonderdeel, de verzoekende partij uiteenzet dat het bewijs dat wordt gevraagd door artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet niet mag worden opgevat als een sluitend negatief bewijs, maar dat het aantonen van de waarschijnlijkheid van hetgeen men aanvoert volstaat, dat OVAM, en bijgevolg de adviescommissie Bodemsanering en de verwerende partij, klaarblijkelijk toch een sluitend of absoluut bewijs eisen, dat de verwerende partij bovendien de "bewijskracht" van het vonnis van de rechtbank van koophandel van Antwerpen van 20 december 2002 schendt, die de verontreiniging als een verborgen gebrek heeft beschouwd, "wat betekent dat zij de verontreiniging niet kende en ook niet behoorde te kennen"; dat zij het eerste subonderdeel voorts als volgt toelicht :

"(...) Dit vonnis naast zich neerleggen stellende dat het de saneringsaansprakelijkheid betrof en niet de saneringsplicht of het statuut onschuldig bezit, is naast de kwestie.

De vordering betreft inderdaad een vordering in aansprakelijkheid doch de rechtbank moet onderzoeken of op het ogenblik van de verwerving het gebrek, in casu de verontreiniging met zware metalen en VOCL, gekend was. Als dit gebrek gekend was of kon zijn, bijvoorbeeld door een onzorgvuldigheid van de koper, dan is er geen sprake van enig verborgen gebrek en dient de aansprakelijkheidsvordering afgewezen te worden. De rechtbank kan eenvoudig niet oordelen over de saneringsplicht of onschuldig bezit daar dit niet tot haar bevoegdheid behoort: deze bevoegdheid werd toegewezen aan de administratieve overheid OVAM (en in tweede orde de Minister).

Wat moet bewezen worden is wel gelijk met dit verschil dat artikel 1642 BW een positief bewijs vraagt:

'De verkoper moet niet instaan voor de gebreken die zichtbaar zijn en die de koper zelf heeft kunnen waarnemen'.

De rechtbank zegt hier expliciet:

'De bodemverontreiniging was zeker geen zichtbaar gebrek. In 1996, ongeveer twee jaar na de sluiting van de koopovereenkomst, is Lovap tot het (verkeerde) besluit gekomen dat de grond aan de wettelijke normen voldeed. De verontreiniging is pas in 1997 aan het licht gekomen, dankzij de werkzaamheden van Geologica.' (...)

Volgens de rechtbank was de overdrager niet op de hoogte van de bodemverontreiniging en was dus het 'gebrek' verborgen of onnaspeurbaar.

De beslissing van de Minister schendt het redelijkheids- en zorgvuldigheidsbeginsel inzoverre zij een onredelijke bewijslast oplegt aan SCHENKER en de bewijskracht en gezag van gewijsde schendt van een rechterlijke beslissing";

Overwegende dat, tweede subonderdeel, de verzoekende partij er op wijst dat de verwerende partij kritiek uit op het bodemonderzoek van april 1996 uitgevoerd door de VZW LOVAP en de tekortkomingen ervan aan de verzoekende partij aanrekent, omdat deze onzorgvuldig zou zijn geweest door dergelijk onderzoek te aanvaarden; dat de verzoekende partij daartegenover stelt dat de verwerende partij voorbijgaat aan de gegevenheden en omstandigheden ten tijde van het uitvoeren van het onderzoek en dat deze tekortkomingen haar op onredelijke wijze ten laste worden gelegd; dat zij hierbij uiteenzet dat op 5 april 1996, tijdstip van het oriënterend bodemonderzoek, en op 12 april 1996, tijdstip van de verkoop van het onroerend goed aan de NV SCHENKER, de bepalingen inzake overdracht van risicogronden nog niet van toepassing waren, dat het bodemsaneringsdecreet werd gepubliceerd op 29 april 1995 en dat het de verplichtingen inzake overdracht pas invoerde op 29 oktober 1996, hetzij zes maanden na de verkoop, dat Vlarebo werd gepubliceerd op 27 maart 1996, hetzij enkele dagen voor het afsluiten van het onderzoek van de VZW LOVAP en de verkoop, dat alhoewel het voornoemde besluit onder meer de saneringsnormen, de lijst van risicoactiviteiten en de analysemethoden bevat, de deskundigen deze gegevens enkele dagen na de publicatie niet in de praktijk konden brengen, dat er toen ook geen erkende bodemsaneringsdeskundigen bestonden aangezien Vlarebo de procedure van de erkenning ervan regelde, dat het verwijt vanwege de verwerende partij dat de VZW LOVAP geen erkende bodemsaneringsdeskundige was, bijgevolg niet opgaat, dat men in de maand april 1996 voor het uitvoeren van een bodemonderzoek alleen beroep kon doen op een laboratorium of een deskundige in de discipline afval die volgens het afvalstoffencompendium analyses uitvoerde en dat de VZW LOVAP hiervoor was erkend bij ministerieel besluit van 13 augustus 1993, dat, voorts, de stelling van de verwerende partij dat er zelfs geen code van goede praktijk nodig was om de verontreiniging bij ontvettingsbaden vast te stellen niet opgaat omdat niet bewezen is dat een staalname aan de ontvettingsbaden een verontreiniging met

gechloreerde solventen zou hebben aangegeven, aangezien uit andere onderzoeken is gebleken dat de verontreiniging zich verspreidt en uitzakt naar de diepte, dat de eerste standaardprocedures pas dateren van 1997 en dat de code van goede praktijk en de analysemethoden zijn opgenomen in Vlarebo, zodat aan de voorwaarden van Vlarebo op 5 april 1996 niet voldaan kon worden, dat door het onderzoek te beoordelen aan de hand van een regelgevend kader dat op het tijdstip van het onderzoek niet bestond, de verwerende partij onredelijk en onzorgvuldig is opgetreden; dat de verzoekende partij ook tegenspreekt dat er technische tekortkomingen zouden zijn geweest aan het bewuste bodemonderzoek :

"Vooreerst stelt artikel 3 § 4 van het Bodemsaneringsdecreet zelf (...) 'Een oriënterend bodemonderzoek heeft tot doel uit te maken of er ernstige aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging op bepaalde gronden. Het houdt een beperkt historisch onderzoek en een beperkte monsterneming in'.

Het beperkt karakter van het historisch onderzoek wordt uitdrukkelijk door het Bodemsaneringsdecreet zelf aanvaard.

Vandaag, anno 2006, wordt er mede op basis van de standaardprocedures, van de erkende bodemsaneringsdeskundigen vereist dat er inderdaad zeer uitvoerig onderzoek gebeurt naar de historische activiteiten op een terrein.

Dit was niet het geval in 1996.

Ten tweede werd de 'vragenlijst bodemonderzoek', ingevuld door de toenmalige verkoper, N.V. PROGERIM. Zij hebben waarheidsgetrouw en naar best vermogen de historische gegevens opgegeven en voor het overige het aan de beoordelingsbevoegdheid en deskundigheid van geconsulteerde deskundige overgelaten hoe dit verder diende te worden uitgewerkt.

Hetzelfde met de opgave van de 'kritische locaties' in de vragenlijst.

Kritiek leveren op een onderzoek aan de hand van de wetenschap en deskundigheid van vandaag, niet alleen in het algemeen voor het uitvoeren van oriënterende bodemonderzoeken maar ook voor deze concrete verontreiniging, gaat niet op.

(...)

De Minister verwijst naar het verwijt(...) dat OVAM LOVAP maakt dat de verdachte stof, gechloreerde koolwaterstoffen, werd onderzocht en geanalyseerd doch niet de gechloreerde solventen.

Zij stelt hiervoor:

'dat echter in plaats van gech(l)o(r)eerde solventen gechloreerde koolwaterstoffen werden onderzocht; dat OVAM echter aangeeft dat de parameter gechloreerde koolwaterstoffen geen betrouwbare referentie vormt voor de detectie van gechloreerde solventen aangezien er ook in het oriënterend bodemonderzoek van GEOLOGICA NV dd 4 juni 1997 voor deze parameter geen waarneembare concentraties werden gemeten (0,1 **:** g/l) terwijl in het onderzoek van GEOLOGICA NV voor datzelfde staal een overschrijding van de bodemsaneringsnorm voor dichloormethaan, een gechloreerd solvent, werd waargenomen'.

Dat deze redering onvoldoende is om te stellen dat LOVAP een fout heeft gedaan temeer daar er geen richtlijnen waren om deze stoffen te onderzoeken.

De OVAM en dus ook de Minister baseren deze stelling niet op technisch objectieve gegevens doch op basis van latere onderzoeken die inderdaad andere resultaten hebben op basis van andere onderzoeksvereisten.

Waar is de fout van de deskundige? Is er een fout in de strategie gebeurd? Moesten er bv. diepere boringen zijn gebeurd? Is het de bemonstering zelf, nl. de methodologie die wordt verweten?

Het blijft onduidelijk.

Deze technische opmerking dat de analyse van gechloreerde koolwaterstoffen geen betrouwbare referentie zou betekenen voor een detectie van gechloreerde solventen, is een statement die niet wordt gemotiveerd.

Allicht is dit ingegeven door de jarenlange praktijk, onderzoeken, analyses en methodes voor het detecteren en analyseren van deze zeer moeilijke verdachte stof.

Dit blijkt overigens ook uit het verdere verloop van de onderzoeken in dit dossier in concreto en in het algemeen de problemen die bij VOCL-verontreiniging in het algemeen worden vastgesteld.

De code van goede praktijk voor verdachte stoffen bestaat in zijn huidige vorm slechts van 2002 en dient door de erkende deskundigen te worden toegepast vanaf februari 2003. Hierin wordt gevraagd om op basis van de VLAREBO-lijst de verdachte stoffen te onderzoeken. De deskundige dient te motiveren waarom hij bepaalde verdachte stoffen niet onderzoekt.

LOVAP was op basis van het Afvalstoffendecreet erkend, kon het onderzoek uitvoeren en kon ook alle noodzakelijke analyses volgens haar erkenning uitvoeren. (...)

Overigens stelt zich de vraag naar de relevantie van de bemerking van de Minister, daar blijkbaar de term gechloreerde solventen en gechloreerde koolwaterstoffen in de praktijk door elkaar gebruikt worden.

Als bevestiging voor haar kritiek op het onderzoek van LOVAP verwijst (...) ook de Minister naar het oriënterend bodemonderzoek (...) van 4 juni 1997 van GEOLOGICA waar de VOCL-verontreiniging wél werd aangetroffen.

Vooreerst zijn de beide onderzoeken niet met elkaar te vergelijken. Op het ogenblik van het oriënterend onderzoek van 4 juni 1997, waren wel degelijk de bepalingen van het VLAREBO reeds effectief in werking en bestond reeds de eerste standaardprocedure oriënterend bodemonderzoek van de OVAM. Het is duidelijk dat op dat ogenblik ook de bijlage 5 van VLAREBO inzake de analysemethodes door de erkende deskundigen werd toegepast.

Zoals hoger vermeld was dit niet het geval in april 1996.

De V.Z.W. LOVAP was op het ogenblik van het uitvoeren van het oriënterend bodemonderzoek in april 1996 een 'erkend laboratorium'. (...) In de praktijk en in de bedrijfswereld was zij gekend voor het uitvoeren van onderzoeken, zowel bodemonderzoeken als onderzoeken op afvalstoffen.

Tot slot is er geen redelijke verantwoording waarom de OVAM in haar beslissing van 16 december 2002 van oordeel is dat het onderzoek van LOVAP voor zware metalen wél goed is uitgevoerd, hoewel koper en lood ook niet waren gevonden en nu voor VOCL niet. Ook de Minister aanvaardt dit.

De bewering dat 'het niet zeker' is dat de OVAM akkoord zou zijn gegaan met de werkwijze van LOVAP mocht zij haar onderzoek voor gelijkstelling hebben overgemaakt is tendentieus en bewijst niets.

Het was geenszins verplicht het onderzoek voor gelijkstelling over te maken. Bovendien zelfs ingeval LOVAP het had gedaan is 'het niet zeker' dat de OVAM er al dan niet akkoord zou mee gegaan zijn. Deze bemerking is enkel maar tendentieus en bewijst niets.

De verwijten die de Minister maakt t.a.v. LOVAP en op het door haar uitgevoerd onderzoek zijn gebrekkig gemotiveerd, minstens is het standpunt onredelijk en onzorgvuldig gelet op de concrete context";

Overwegende dat, derde subonderdeel, de verzoekende partij aanvoert dat een "normaal zorgvuldige persoon" een persoon is die in het maatschappelijk verkeer een zorgvuldigheid aan de dag legt welke door de eerzame en omzichtige burger, geplaatst in dezelfde omstandigheden, wordt gevolgd, dat bij het beoordelen van de zorgvuldigheidsnorm de eerste vereiste de voorzienbaarheid van de schade is, dat het duidelijk is dat voor de verzoekende partij geen redelijk voorzienbare schade aanwezig was aangezien het bestaande wettelijk kader waaraan haar gedrag kon worden getoetst zeer recent was en grotendeels nog niet in werking, dat de beoordeling van een fout, in dezen een gebrek aan navraag over de historiek van een terrein, dient te gebeuren aan de hand van de maatstaf van de "normale zorgza(me) en omzichtig(e) burger in abstracto", dat hierbij rekening moet worden gehouden met interne en externe omstandigheden, dat voor de verzoekende partij als interne omstandigheid geldt dat zij een logistieke onderneming is die geen risicoactiviteiten uitvoert en geen bijzondere kennis heeft of moet hebben van scheikundige producten, dat als externe omstandigheden gelden dat de vorige activiteit op het terrein dat was van een transportbedrijf, dat de verontreiniging niet zichtbaar of uiterlijk waarneembaar was en dat een onderzoek werd uitgevoerd door een erkend deskundige, de VZW LOVAP, dat de verwerende partij, geplaatst voor deze elementen, de verzoekende partij niet heeft aanzien als een "normaal zorgvuldig persoon", doch als een "superman", dat het ook bevreemdend is dat de fouten van een deskundige, die bijzonder technisch zijn, toegerekend worden aan de kandidaat-koper, dat de "verwijten" die de verwerende partij aan de verzoekende partij toestuurt "onwettig" zijn omdat de verplichting tot het opmaken van een oriënterend bodemonderzoek slechts zes maanden na de verkoop is ontstaan, omdat de overgangsbepalingen van Vlarebo door de verzoekende partij niet gekend konden zijn, omdat de verkoop plaatsvond op 12 april 1996 en omdat de beoordeling door OVAM van zowel de oriënterende als de beschrijvende bodemonderzoeken niet absoluut sluitend is zoals blijkt uit het beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd door de NV GEOLOGICA;

Overwegende dat, vierde subonderdeel, de verzoekende partij aanvoert, samengevat, dat de verwerende partij de tekortkomingen van het onderzoek uitgevoerd door de VZW LOVAP redelijkerwijze niet kon aanrekenen aan de verzoekende partij;

2.2. Overwegende dat de verwerende partij in haar memorie van antwoord met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel het volgende betoogt :

"3.1. Conform artikel 31, §2 Bodemsaneringsdecreet is de persoon, aangewezen overeenkomstig artikel 10, §1 van dit decreet, niet verplicht tot bodemsanering over te gaan, indien hij het bewijs levert dat hij cumulatief voldoet aan twee voorwaarden, met name enerzijds dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en anderzijds 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. Verzoekende partij meent dat zij, in tegenstelling tot hetgeen wordt geoordeeld in het bestreden besluit, niet op de hoogte was van de verontreiniging en hiervan evenmin op de hoogte behoorde te zijn op het ogenblik dat zij eigenaar en exploitant werd van de grond, zodat de Minister een verkeerde en kennelijk onredelijke invulling zou hebben gegeven aan artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet.
3.2. Het criterium 'op de hoogte zijn of behoren te zijn' in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet wordt nergens expliciet gedefinieerd, waardoor de concrete invulling ervan in eerste instantie door de administratieve overheid dient te gebeuren, en uiteindelijk door de rechtspraak. Terwijl iedereen daaraan in de praktijk meent te voldoen, en er geen éénduidigheid kan worden vastgesteld bij de beoordeling van dit criterium, kunnen er ter zake toch enkele objectieve toetsingscriteria worden gehanteerd, waardoor het kennen of behoren te kennen van de verontreinigde toestand mede zal worden bepaald, zoals bijvoorbeeld de gespecialiseerde kennis of ervaring van de betrokkene, het tijdstip van aankoop van het grondperceel, de resultaten van vroeger uitgevoerde bodemanalyses, aanwijzingen dat er mogelijks verontreiniging is ... Voormelde opsomming is niet-limitatief, zodat ook andere relevante gegevens of indicaties voor de vraag of men van de verontreiniging op de hoogte was of behoorde te zijn in overweging kunnen worden genomen.
3.3. Het auditoraat stelde reeds in meerdere verslagen dat de voorwaarde van artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet moet worden gerelateerd aan de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de betreffende eigenaar, die moet worden geacht de verontreiniging te kennen indien niet kan worden aangenomen dat een als zorgvuldig optredend eigenaar of exploitant niet het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging, waarbij deze zorgvuldigheidsplicht moet worden gekaderd in de tijdsetting. Er moet aldus worden nagegaan of een zorgvuldig optredend persoon in zijn situatie de verontreiniging zou kennen, waarbij er rekening moet worden gehouden met de manier waarop een zorgvuldig optreden op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein algemeen werd ingevuld.
3.4. (...)
3.5. In deze blijkt uit het administratief dossier dat verzoekende partij het terrein verwierf op 12 april 1996, zodat moet worden nagegaan of het bestreden besluit in alle redelijkheid kon concluderen dat een zorgvuldig optredend persoon in de situatie van verzoekende partij op dat ogenblik op de hoogte diende te zijn van de verontreiniging.

Bij de beoordeling van de zorgvuldigheidsplicht moet in casu in eerste instantie onder meer rekening worden gehouden met de vaststelling dat verzoekende partij eigenaar en exploitant werd van de verontreinigde grond op een ogenblik waarop de bodemsaneringsproblematiek voldoende actueel en gekend was. Het nieuwe bodemsaneringsdecreet, dat dateert van 22 februari 1995 en in het Belgisch Staatsblad van 29 april 1995 werd afgekondigd, bestond op dat ogenblik immers reeds meer dan één jaar, en was grotendeels in werking getreden, zodat verzoekende partij als professionele en zorgvuldige ondernemer daarvan ongetwijfeld reeds op de hoogte was. Hetzelfde geldt met betrekking tot het VLAREBO, dat dateert van 5 maart 1996 en op 27 maart 1996 werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad, hetzij voor het tijdstip waarop verzoekende partij de verontreinigde grond verwierf.

Voorts moet er in het kader van de beoordeling van de zorgvuldigheidsplicht in casu vooral ook rekening worden gehouden met de vaststelling dat er voldoende aanwijzingen voorhanden waren die duidden op een mogelijke verontreiniging. Op het betreffende terrein was er immers van 1972 tot 1991 een exploitatie gevestigd die blijkens de exploitatievergunning van 22 april 1975 was uitgerust met onder meer twee ontvettingsbaden voor metaal, waarvan het gebruik verontreiniging van de bodem met gechloreerde solventen kan veroorzaken, zodat een zorgvuldige koper deze verdachte stoffen zeker nader zou hebben laten onderzoeken, en gezien het tijdskader desgevallend beroep zou hebben gedaan op de expertise ter zake van de OVAM.
3.6. Gezien verzoekende partij in haar inleidend verzoekschrift kritiek uitoefent op de beoordelingscriteria op basis waarvan het bestreden besluit vaststelde dat zij van de verontreiniging op de hoogte behoorde te zijn, waarbij met name vooral het belang wordt gerelativeerd van het 'bodemonderzoek' van het Laboratorium Lovap en van de eerdere OVAM-beslissing van 16 december 2002 met betrekking tot de historische verontreiniging van het vaste deel van de bodem, waarop door verzoekende partij in hoofdorde wordt gesteund, kan worden verwezen naar de uitvoerige motivering in het bestreden besluit (...), die een afdoende antwoord vormt op de argumenten in het beroeps(s)chrift van verzoekende partij, die niet kennelijk onredelijk is, en op basis waarvan de Minister vermocht om verzoekende partij geen statuut van onschuldige bezitter toe te kennen.

Het bestreden besluit ontkracht immers op gemotiveerde wijze het belang dat door verzoekende partij in het kader van de invulling van de voorwaarde van artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet wordt toegeschreven aan het 'bodemonderzoek' van het Laboratorium Lovap van 5 april 1996. Zo wordt met betrekking tot de tekortkomingen van dit onderzoek onder meer terecht gewezen op het feit dat, alhoewel uit de exploitatievergunning en de activiteiten van de vorige exploitant door éénieder duidelijk kon worden afgeleid dat er ontvettingsbaden voor metaal met chemicaliën werden gebruikt en dat bijgevolg ook de opslag hiervan noodzakelijk was, er slechts drie peilbuizen in de hoeken van het terrein werden geplaatst, waardoor de kans om verontreiniging te ontdekken vermindert, terwijl men nochtans geen codes van goede praktijk nodig heeft om te weten dat men om bodemverontreiniging vast te stellen moet zoeken waar deze ontstaan kan zijn, hetzij in deze ter hoogte van de ontvettingsbaden, die bleken uit de exploitatievergunning. Voorts kon uit deze vergunning en uit de vorige bedrijfsactiviteiten door éénieder die zorgvuldig handelt worden afgeleid dat alleszins de gechloreerde solventen een verdachte stof vormden, die zeker diende te worden onderzocht, hetgeen evenwel niet gebeurde. Ook werd door verzoekende partij, die beweert geen deskundige te zijn inzake bodemonderzoeken, geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het betreffende bodemonderzoek ter beoordeling aan de OVAM te bezorgen, terwijl dit onderzoek nochtans zoals gesteld reeds op het eerste gezicht voor éénieder gebrekkig bleek en bovendien niet werd uitgevoerd door een erkend bodemsaneringsdeskundige. Het bestreden besluit oordeelde dan ook terecht dat het rapport een aantal manifeste gebreken vertoont, die verzoekende partij als zorgvuldige ondernemer had moeten opmerken of waarbij verzoekende partij minstens de OVAM had moeten raadplegen, zodat zij hiernaar niet kan verwijzen om aan te tonen dat zij handelde als een zorgvuldig ondernemer.

Ook de verwijzing door verzoekende partij naar een eerdere OVAM-beslissing van 16 december 2002 met betrekking tot de historische verontreiniging van het vaste deel van de bodem met zware metalen en naar een vonnis van de Rechtbank van Koophandel wordt in het bestreden besluit afdoende weerlegd. Zo wordt met betrekking tot de vermeende strijdigheid tussen de bestreden beslissing van de OVAM inzake de grondwaterverontreini-

ging en de eerdere OVAM-beslissing inzake de bodemverontreiniging met zware metalen terecht overwogen dat laatstgenoemde betrekking heeft op een ander type bodemverontreiniging, die niet blijkt uit de exploitatievergunning van de vorige exploitant, terwijl het logisch is dat men bij de beoordeling van het statuut van onschuldig bezitter de kennis van de aanwezigheid van bodemverontreiniging beoordeelt per type bodemverontreiniging. Met betrekking tot de strijdigheid met het vonnis van de Rechtbank van Koophandel wordt terecht overwogen dat deze uitspraak betrekking heeft op de saneringsaansprakelijkheid en niet op de saneringsplicht of het statuut van onschuldig bezit.
3.7. De vaststelling in het bestreden besluit, na een uitvoerig gemotiveerde afweging, dat de indicaties waaruit kan worden afgeleid dat verzoekende partij op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging van haar grond doorwegen op de relevante gegevens die verzoekende partij aanvoert in haar poging om aan te tonen dat zij van deze verontreiniging niet op de hoogte was of behoorde te zijn, is niet kennelijk onredelijk";

2.3. Overwegende dat de verzoekende partij, met betrekking tot het tweede onderdeel van het middel, repliceert dat de bodemproblematiek in april 1996 nog onvoldoende actueel was en dat zij als zorgvuldige ondernemer beroep deed op een erkend deskundige, dat de bestreden beslissing van haar verwacht dat zij het onderzoek van een erkend deskundige op een kritische wijze zou hebben beoordeeld, terwijl zij omwille van het technisch niet onderlegd zijn precies beroep heeft gedaan op een erkend deskundige, dat de rechtbank van koophandel van Antwerpen op 20 december 2002 bovendien heeft aangenomen dat de verontreiniging op het ogenblik van de aankoop een verborgen gebrek was;

2.4. Overwegende dat de verwerende partij in haar laatste memorie van oordeel is dat de stelling dat het bestreden besluit vooral zou wijzen op de gebrekkigheid van het bodemonderzoek ten tijde van de overdracht, zonder terzake een beoordeling te maken volgens de gebruikelijke criteria, hetzij de beoordeling van de zorgvuldigheidsplicht in hoofde van de verzoekende partij ten tijde van de overdracht en inachtgenomen de tijdsetting, met uitzondering van de verwijzing naar de exploitatievergunning van 22 april 1975, niet kan worden gevolgd, dat in het bestreden besluit wel degelijk wordt nagegaan of een zorgvuldig optredend persoon in de situatie van de verzoekende partij de verontreiniging zou hebben gekend of behoorde te kennen, waarbij de motivering ruimer is dan een loutere verwijzing naar de exploitatievergunning van 22 april 1975, dat er wordt gewezen op het bestaan en de aard van de vroegere activiteiten op het betreffende terrein, waardoor de verzoekende partij als koper op haar hoede moest zijn; dat zij hiervoor naar een passage uit het bestreden besluit verwijst; dat de verwerende partij voorts stelt dat de historiek, met name de exploitatie door de NV IDEAL-STELRAD, gekend was op het ogenblik van het uitvoeren van het bodemonderzoek door de VZW LOVAP,

waarin wordt vermeld dat een inrichting werd geëxploiteerd voor assemblage en stockage van radiatoren en verwarmingsketels, waaruit blijkt dat het een metaalverwerkend bedrijf betrof dat solventen gebruikte, dat een bodemonderzoek uitgaat van de vroegere activiteiten en aan de hand daarvan verdachte locaties en verdachte stoffen bepaalt die nader moeten worden onderzocht, dat precies uit de vorige activiteiten op het terrein, hetzij de bouw en opslag van radiatoren en verwarmingsketels door de NV IDEAL-STELRAD, waarbij het bedrijf voor haar activiteiten onder andere vetten en verven opsloeg op het terrein, terwijl het eveneens beschikte over een afdeling voor het ontvetten van metaal door gebruik te maken van solventen die gebaseerd zijn op gechloreerde solventen en tolueen, ook door de verzoekende partij kon worden afgeleid dat gechloreerde solventen een verdachte stof vormden die verder moest worden onderzocht, dat de verzoekende partij derhalve kennis kon hebben van de vroegere milieuvergunning door een historisch onderzoek te doen, terwijl er los van de kritiek op het bodemonderzoek van de VZW LOVAP voor de verzoekende partij in april 1996 voldoende elementen voorhanden waren om de nodige voorzichtigheid aan de dag te leggen bij de verwerving van de grond, dat bovendien niet kan worden voorbijgegaan aan de vaststelling dat het feit dat men een bodemonderzoek liet uitvoeren op een ogenblik dat dit principieel nog niet was verplicht, een vermoeden van verontreiniging impliceert, dat in het bestreden besluit ook op het tijdstip van de overdracht wordt gewezen, dat de gekende activiteiten van de NV IDEAL-STELRAD de verzoekende partij tot de nodige voorzichtigheid hadden moeten aanzetten, dat de memorie van toelichting bij het ontwerp van decreet betreffende de bodemsanering over het kenniselement inzake de historische verontreiniging het volgende stelt :

> "Een aantal factoren zullen een rol spelen inzake de mogelijke kennis van de verontreiniging. Ook het ogenblik waarop men de eigendom, feitelijke controle of exploitatie verwierf zal belangrijk zijn. In de laatste jaren wordt de bedrijfswereld geacht op de hoogte te zijn van de mogelijkheid van verontreiniging. Onwetendheid kan bij recente verwerving 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. Andere aanwijzingen kunnen zijn de verhouding tussen de verkoopprijs en de waarde van de grond indien onvervuild, de waarschijnlijkheid en het opspoorbaar karakter van de vervuiling ...";

dat zij voorts stelt dat de vroegere activiteiten van de NV IDEAL-STELRAD en de milieuvergunning die in dit kader werd verleend, met onder meer ontvettingsbaden, de verzoekende partij hadden moeten alarmeren dat er bodemverontreiniging kon zijn, inachtgenomen haar professionele activiteit als transportfirma, dat van een verwerver kan worden verwacht dat deze een bodemonderzoek laat opstellen indien er concrete aanwijzingen zijn die de betrokkene alerteren dat er mogelijk verontrei-

niging is; dat de verwerende partij ten slotte, wat betreft de stelling dat het bestreden besluit de verzoekende partij onterecht zou verwijten dat zij het bodemonderzoek van de VZW LOVAP niet aan OVAM zou hebben overgemaakt om het te laten gelijkstellen met een oriënterend bodemonderzoek, betoogt dat moet worden gewezen op de vaststelling dat deze overweging kadert in het aantonen van de gebrekkigheid van dit onderzoek, en de stelling van de verzoekende partij weerlegt dat dit door een erkende bodemsaneringsdeskundige werd uitgevoerd, dat deze overweging eveneens kadert in de beoordeling van de zorgvuldigheid in hoofde van de verzoekende partij, die als zorgvuldige professionele ondernemer had moeten opmerken dat het bodemonderzoek een aantal manifeste gebreken vertoonde;

2.5. Overwegende dat het bodemonderzoek van 5 april 1996 in het bestreden besluit een rol speelt die de gebruikelijke of te verwachten beoordeling van de zaak ernstig heeft verstoord; dat ten tijde van de verkoop op 12 april 1996, de verplichting om de overdracht van bepaalde gronden te laten voorafgaan door een oriënterend bodemonderzoek nog niet bestond; dat deze verplichting pas in werking is getreden op 1 oktober 1996, en zich richt tot de overdrager, niet tot de overnemer; dat de omstandigheid dat er toch een bodemonderzoek werd uitgevoerd zich te dezen tegen de verzoekende partij heeft gekeerd; dat indien er geen bodemonderzoek was uitgevoerd, OVAM en de verwerende partij de kwestie hadden beoordeeld volgens de gebruikelijke criteria; dat men in dat geval zou nagaan of de koper onder meer een bijzondere omzichtigheid aan de dag moest leggen door zijn kennis van het bestaan en van de aard van de vroegere activiteiten, of er uiterlijke tekenen van mogelijke verontreiniging aanwezig waren, of de verkoopprijs abnormaal laag was; dat behoudens een verwijzing naar de exploitatievergunning van 22 april 1975, verleend aan de NV IDEAL-STELRAD, hierover in het bestreden besluit niets wordt gezegd; dat er niet wordt verduidelijkt hoe de verzoekende partij kennis zou kunnen hebben gehad van die vergunning; dat er evenmin wordt uitgelegd waarom de verzoekende partij als transportfirma gealarmeerd had moeten zijn doordat die vergunning onder meer betrekking had op ontvettingsbaden; dat de kritiek van de bestreden beslissing op het bodemonderzoek mogelijk terecht is; dat het bestreden besluit evenwel zonder meer aanneemt dat de verzoekende partij in staat moet zijn om dat bodemonderzoek met dezelfde kennis van zaken te beoordelen; dat, aangezien het bestreden besluit niet overtuigend is waar het stelt dat de verzoekende partij het bodemonderzoek had moeten wantrouwen, het ook niet kan worden gevolgd waar het de verzoekende partij verwijt het bodemonderzoek niet aan OVAM te hebben bezorgd om het te laten gelijkstellen met een oriënterend bodemonderzoek, en waar het stelt "dat de beroepster als een zorgvuldige koper in

eigen opdracht een bodemonderzoek had kunnen laten uitvoeren in plaats van het zichtbaar onvolledige onderzoek uitgevoerd door de verkoper te aanvaarden"; dat die gelijkstelling een overgangsbepaling is die klaarblijkelijk tot doel heeft om reeds uitgevoerde of aan de gang zijnde onderzoeken niet hun nut te laten verliezen, en ze bruikbaar te maken voor de toepassing van het bodemsaneringsdecreet; dat het bestreden besluit hier suggereert dat die overgangsbepaling had kunnen worden gebruikt als kwaliteitscontrole voor bodemonderzoeken die buiten iedere wettelijke verplichting om werden uitgevoerd; dat het argument dat de verzoekende partij zelf een bodemonderzoek had moeten laten uitvoeren, een argument is dat de vrijstellingsregeling helemaal terzijde schuift, en bovendien strenger is dan de regeling inzake overdracht van gronden in het bodemsaneringsdecreet, die pas maanden na de verkoop in werking is getreden; dat de in het bestreden besluit weergegeven motieven de beslissing niet in redelijkheid kunnen verantwoorden; dat het tweede onderdeel van het enige 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 9 augustus 2006 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij van 2 juni 2003, houdende beslissing dat de NV SCHENKER 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.

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 achtentwintig mei 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.**