

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 197.985 van 19 november 2009
in de zaak A. 183.903/VII-37.004.**

In zake: de NV ABELIM
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Passel
kantoor houdend te Antwerpen
Frankrijklei 146
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Iris Laureys
kantoor houdend te Buggenhout
Provincialebaan 20
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 8 juni 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 10 april 2007 waarbij het beroep aangetekend tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 20 juni 2003, houdende de beslissing dat de NV ABELIM niet aantoonde dat zij conform artikel 31 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet) niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verzoekende partij heeft een toelichtende memorie ingediend.

Eerste auditeur Eric Lancksweerdts heeft een verslag opgesteld.

De verzoekende partij heeft een verzoek tot voortzetting van het geding en een laatste memorie ingediend. De verwerende partij heeft een laatste memorie ingediend.

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 22 oktober 2009.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc Van Passel, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Iris Laureys verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Eric Lancksweerdts heeft een met dit arrest eensluidend advies gegeven.

Er is toepassing gemaakt van de bepalingen op het gebruik der talen, vervat in titel VI, hoofdstuk II, van de wetten op de Raad van State, gecoördineerd op 12 januari 1973.

III. Feiten

3.1. De verzoekende partij is een immobiliënvennootschap. Op 17 januari 1994 heeft de verzoekende partij van de NV Speed Rack International een industrieel eigendom gekocht met terreinen en gebouwen gelegen te Zaventem, aan de Fabriekstraat 43. De NV Speed Rack International had het goed gekocht van de SA Les Tanneries de Saventhem.

3.2. De verzoekende partij wil overgaan tot de verkoop van voornoemd onroerend goed en moet hiervoor overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. Het oriënterend bodemonderzoek besluit op 8 augustus 2002 dat er een historische bodemverontreiniging is en ernstige aanwijzingen voor een ernstige bedreiging voor mens en milieu, meer bepaald voor chroom en arseen in het grondwater. In het oriënterend bodemonderzoek wordt er op gewezen dat er vroeger op het terrein een leerlooierij aanwezig was, die vermoedelijk verantwoordelijk is voor de contaminatie van het grondwater. Sinds 1984 wordt de site gebruikt als opslagplaats en kantoorruimte.

3.3. Op 8 april 2003 maant OVAM de verzoekende partij aan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek. OVAM wijst er op dat indien de verzoekende partij meent dat zij voldoet aan de voorwaarden gesteld bij artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet, zij haar gemotiveerd standpunt dienaangaande bij OVAM bekend moet maken.

3.4. Op 23 april 2003 zet de verzoekende partij aan OVAM uiteen waarom zij aanspraak meent te kunnen maken op het statuut van onschuldig bezitter of eigenaar. De verzoekende partij betoogt in essentie dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt vermits zij nooit activiteiten uitoefende op de bewuste eigendom. De vervuiling moet volgens haar worden gerelateerd aan de leerlooactiviteiten van de SA Les Tanneries de Saventhem. Zij zet voorts uiteen dat zij op het ogenblik dat zij eigenaar of gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was en ook niet behoorde te zijn van de verontreiniging, dat de verontreiniging zich, niet zichtbaar, onder het bedrijfsgebouw bevindt, dat in de aankoopaktes van 1984 en 1994 en in andere communicatie nergens melding gemaakt werd van bodemverontreiniging of achtergelaten afvalstoffen, dat er in die periode geen informatiebronnen bestonden waaruit kon worden afgeleid dat de eigendom verontreinigd was en dat de eigendom destijds niet algemeen bekend stond als verontreinigd.

3.5. Op 20 juni 2003 beslist OVAM dat niet is aangetoond dat de verzoekende partij conform artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is tot sanering over te gaan. OVAM overweegt hierbij dat de verzoekende partij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, maar dat de verzoekende partij niet aantoonde dat zij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging. OVAM baseert zich op het feit dat de verzoekende partij wist dat de betrokken grond gedurende meer dan 30 jaar toebehoorde aan een leerlooierij en dat zij in haar hoedanigheid van immobiliënmakelaar en als goede huisvader de reflex had moeten hebben om navraag te doen in verband met de exploitatie door de vroegere leerlooierij en de mogelijke nadelige gevolgen daarvan voor het milieu.

3.6. De verzoekende partij gaat in beroep tegen de beslissing van 20 juni 2003. Zij wijst er onder meer op dat de bron van de verontreiniging niet werd vastgesteld op haar perceel zodat de saneringsplicht niet zomaar bij haar kan worden gelegd. Verder zet de verzoekende partij uiteen waarom zij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging en dat zij als een goede huisvader handelde.

3.7. In het raam van de beroepsprocedure dient OVAM een verweernota in waarin zij de zienswijze en argumentatie van de verzoekende partij bestrijdt. De adviescommissie bodemsanering adviseert het beroep ongegrond te verklaren en de beroepen beslissing te bevestigen.

3.8. Op 10 april 2007 wordt het thans bestreden besluit genomen waarbij het beroep ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

Wat betreft het saneringsplichtig zijn, overweegt de verwerende partij als volgt :

"Overwegende dat artikel 10, §1 Bodemsaneringsdecreet als volgt luidt :
'de verplichting om ... tot bodemsanering over te gaan, rust op de volgende personen:

- a) indien op de grond waar de verontreiniging tot stand kwam een inrichting gevestigd is of een activiteit uitgeoefend wordt die vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning, op de exploitant zoals bedoeld in dat decreet;
- b) in de andere gevallen, op de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam, zolang deze niet heeft aangetoond dat een andere persoon voor eigen rekening de feitelijke controle over deze grond heeft. Levert de eigenaar dit bewijs, dan rust de verplichting op deze andere persoon';

Overwegende dat om de saneringsplichtige aan te duiden er dus een trapsgewijs systeem bestaat waarbij in eerste instantie de exploitant, aanwezig op de grond waar de bodemverontreiniging ontstond, als saneringsplichtige dient te worden aangeduid; dat enkel bij de afwezigheid van een exploitant op de grond, de eigenaar van de grond als saneringsplichtige in aanmerking kan komen; dat de eigenaar aan zijn saneringsplicht kan ontkomen als hij kan aantonen dat er een gebruiker actief is op de grond waar de verontreiniging tot stand kwam; dat bij het vastleggen van de saneringsplicht zowel de hoedanigheid van een potentiële saneringsplichtige (exploitant, gebruiker of eigenaar) als de plaats waar de verontreiniging tot stand kwam determinerende criteria zijn; dat aldus enkel degene die de feitelijke controle heeft over het terrein waar de verontreiniging tot stand kwam, saneringsplichtig kan zijn;

Overwegende dat:

- n.a.v. de geplande overdracht een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd; hieruit bleek dat de grond is aangast door een historische bodemverontreiniging van het grondwater met chroom en arseen (pag. 14 oriënterend bodemonderzoek, pag. 2 bestreden beslissing);
- op het betrokken perceel vroeger een leerlooierij gevestigd was; vermoedelijk door de voormalige leerlooierijactiviteiten chroom in de bodem en/of het grondwater terecht gekomen is; het procédé van chroomlooing waarbij 6-waardig chroom omgezet wordt in 3-waardig chroom waarschijnlijk tevens geleid heeft tot verzuring van de grond (verlaging van de pH); chroom in een zuur milieu gemobiliseerd wordt, waardoor het in het grondwater kon terecht komen (pag. 3 oriënterend bodemonderzoek);
- de verontreinigingssituatie van het grondwater op het betrokken perceel in kaart werd gebracht;

- in peilbuis PIII2 wordt de bodemsaneringsnorm voor arseen overschreden met een factor 2,45; 49 :g/l arseen werd gemeten; de bodemsaneringsnorm voor arseen in grondwater 20 :g/l bedraagt (bijlage 4 Vlarebo; pag. 15 en bijlage 11 pag. 3 oriënterend bodemonderzoek);
- in peilbuis PIII3 wordt de bodemsaneringsnorm voor chroom overschreden met een factor 46; 2300 :g/l chroom werd gemeten; de bodemsaneringsnorm voor chroom in grondwater 50 :g/l bedraagt (bijlage 4 Vlarebo; pag. 15 en bijlage 11, pag. 3 oriënterend bodemonderzoek);
- in het vaste deel van de aarde de achtergrondwaarden voor chroom, koper, lood, zink, EOX en PAK overschreden zijn; de bodemsaneringsnormen echter niet overschreden werden (bijlage 11, pag. 2 en bijlage 12 oriënterend bodemonderzoek);
 - in boring B102 werd 68 mg/kg ds chroom gemeten; in boring B105 werd 41 mg/kg ds chroom gemeten; de achtergrondwaarde voor chroom in het vaste deel van de aarde 40,36 mg/kg ds bedraagt (oriënterend bodemonderzoek, pag. 15 en bijlage 12, pag. 2);
- in november 2000 op de betrokken grond een afbakenend onderzoek werd uitgevoerd door ERM; dit als bijlage 14 werd opgenomen in het oriënterend bodemonderzoek dat bij de melding van de overdracht gevoegd werd; de grondwaterverontreiniging met chroom lateraal is afgeperkt tot de achtergrondwaarde door de peilbuizen PIII-5, P7, PIV-4, PIII-1, PIV-3, PIV-2, P6 en PIII-4; de grondwaterverontreiniging met chroom vertikaal is afgeperkt tot de achtergrondwaarde door de peilbuis PIII-6 en tot net boven de achtergrondwaarde door PIV-1; in dit onderzoek besloten wordt dat de grondwaterverontreiniging met chroom boven de bodemsaneringsnorm de perceelsgrenzen niet overschrijdt; op basis van de meetresultaten de contouren van de verontreiniging van het grondwater met chroom worden weergegeven met enerzijds overschrijding van de bodemsaneringsnorm en anderzijds overschrijding van de achtergrondwaarde (bijlage 14 oriënterend bodemonderzoek);
- de OVAM stelt dat de verontreiniging van het grondwater met chroom in zekere mate is afgeperkt en zich situeert op de betrokken grond, perceel 228 V 2 (pag. 1 OVAM-verweernota);
- in het leerlooiproces voornamelijk vloeibare reagentia en producten worden gebruikt, meer bepaald bij het onderdompelen in baden ect. (pag. 1 OVAM-verweernota);
- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat vermoedelijk door de voormalige leerlooierijactiviteiten op de site chroom in de bodem en/of het grondwater terecht gekomen is; de leerlooierijactiviteiten (omzetting 6-waardig chroom in 3-waardig chroom in zuur milieu) (procédé van chroomlooiing)) waarschijnlijk tevens geleid hebben tot een verzuring van de grond (verlaging van de pH); chroom in een zuur milieu gemobiliseerd wordt (pag. 3 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat een verontreiniging met chroom een verontreiniging is die typerend is voor leerlooierijactiviteiten; dat het procédé van chroomlooiing een gebruikelijk procédé is in de leerlooierij; dat bij dit procédé 6-waardig chroom wordt omgezet in 3-waardig chroom in een zuur milieu; dat deze leerlooierijactiviteiten waarschijnlijk tevens geleid hebben tot een verzuring van de grond (verlaging van de pH) waardoor het chroom gemobiliseerd werd; dat deze verontreiniging met chroom bijgevolg eigen is aan de voormalige leerlooierijactiviteiten die op deze grond plaats vonden; dat bij het leerlooiproces voornamelijk vloeibare reagentia en producten gebruikt worden, o.m. bij het onderdompelen in baden;

Overwegende dat de stelling van de beroepster dat er geen verontreiniging in de bodem werd aangetroffen niet kan gevolgd worden; dat in het vaste deel van de aarde overschrijdingen van de achtergrondwaarde voor chroom

vastgesteld werden; dat het niet vaststellen in de bodemstalen van chroomverontreiniging die de bodemsaneringsnormen overschrijdt geen voldoende argument is om te stellen dat de bron van de verontreiniging zich niet op het betrokken perceel bevindt;

Overwegende dat de grondwaterverontreiniging met chroom in zekere mate is afgeperkt; dat uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat de verspreiding van deze verontreiniging zich grotendeels situeert binnen de grenzen van het perceel 228 V 2; dat een beschrijvend bodemonderzoek hieromtrent definitief uitsluitsel dient te geven;

Overwegende dat de aanwezigheid van een grondwaterverontreiniging met chroom, typerend voor leerlooierijactiviteiten, ter hoogte van de voormalige leerlooierij, in combinatie met de vaststelling dat de verspreiding van de grondwaterverontreiniging zich grotendeels situeert binnen de grenzen van het perceel van beroepster, op grond van voorliggende gegevens voldoende aanwijzingen vormt dat de verontreiniging met chroom ontstaan is op het perceel 228 V 2;

Overwegende dat artikel 10, §1 Bodemsaneringsdecreet een rangorde invoert onder de potentiële saneringsplichtigen; dat enkel de potentiële saneringsplichtige die de feitelijke controle heeft over het terrein waar de verontreiniging tot stand kwam, saneringsplichtig is; dat de eigenaar van een perceel steeds de saneringsplichtige is van een perceel; dat evenwel, indien zich een exploitant of gebruiker op het perceel bevindt, zij de saneringsplichtige zijn; dat de beroepster op 8 april 2003 door de OVAM saneringsplichtig werd gesteld; dat de beroepster op dat moment de eigenaar was van het terrein;

Overwegende dat de beroepster niet aantoonde dat zij niet de saneringsplichtige is;

Overwegende dat de beroepster saneringsplichtig is en derhalve dient over te gaan tot bodemsanering".

3.9. Wat betreft de vraag of de verzoekende partij op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging, overweegt de verwerende partij als volgt :

"Overwegende dat:

- de beroepster een immobiliënvennootschap is; zij deze activiteiten uitoefent binnen een eigen groep van vennootschappen die actief zijn in de verkoop van consumptiegoederen; het beheer van vastgoed voornamelijk in functie van de andere activiteiten binnen de groep is en niet zozeer gericht op vastgoed op zich (pag. 2 beroepschrift);
- de beroepster het betrokken onroerend goed bij authentieke akte van 17 januari 1994 kocht van de N.V. SPEED RACK INTERNATIONAL; deze verkoopsovereenkomst bij de omschrijving van het onroerend goed vermeldt dat het om een industrieel goed gaat; bij de eigendomsaanhaling in de authentieke akte vermeld wordt:

'La société anonyme 'LES TANNERIES DE SAVENTHEM, ANCIENS ETABLISSEMENT FRANÇOIS COPPIN', à Zaventem, était propriétaire de ce bien pour l'avoir acquis depuis plus de trente ans. Et aux termes d'un acte reçu par ..., le vingt-huit décembre mil neuf cent quatre-vingt-quatre, transcrit au quatrième bureau des hypothèques de bruxelles, le trente et un janvier mil neuf cent quatre-vingt-cinq, volume 8871 numéro 5, la société anonyme 'LES TANNERIES DE SAVENTHEM, ANCIENS ETABLISSEMENT FRANÇOIS COPPIN' a vendu le bien prédécrit, sous plus grande contenance, à la société anonyme 'MOORKENS PROJECTS', actuellement dénommée 'SPEED RACK INTERNATIONAL'.' (authentieke akte d.d. 17 januari 1994);

- op het perceel 228 V 2 vroeger een leerlooierij gevestigd was, de NV TANNERIES DE ZAVENTEM (pag. 3 oriënterend bodemonderzoek, pag. 2 beroepschrift);
- de voormalige leerlooierijactiviteiten (omzetting 6-waardig chroom in 3-waardig chroom in zuur milieu (procédé van chroomlooiing)) waarschijnlijk tevens tot verzuring van de grond (verlaging van de pH) geleid hebben; chroom in een zuur milieu gemobiliseerd wordt (pag. 3 oriënterend bodemonderzoek);
- de beroepster navraag heeft gedaan over de vroegere exploitaties op het terrein en in het bijzonder van de vroegere leerlooierij; zij zelfs een uittreksel gevraagd heeft uit de exploitatievergunningen die afgeleverd waren op het perceel (pag. 9 beroepschrift);
- de bestendige deputatie van de provinciale raad van Brabant op 21 februari 1963 aan de NV TANNERIES DE SAVENTHEM een exploitatievergunning verleende voor opslagplaatsen voor 100.000 l zware stookolie en 5.000 l lichte olie in bovengrondse houders (exploitatievergunning d.d. 21 februari 1963);

Overwegende dat de beroepster een immobiliënn vennootschap is; dat zij bijgevolg professioneel actief is in de vastgoedsector; dat de beroepster weliswaar aangeeft dat het beheer van vastgoed voornamelijk in functie van de andere activiteiten binnen de groep is en niet zozeer gericht op vastgoed op zich; dat dit echter geen afbreuk doet aan haar professionele activiteiten in de onroerend goed sector;

Overwegende dat de aankoopakte van 17 januari 1994 de oorsprong van de grond vermeldt; dat hierin duidelijk vermeld wordt dat de grond, voor hij in 1984 aangekocht werd door SPEED RACK INTERNATIONAL, voor meer dan dertig jaar toebehoorde aan LES TANNERIES DE SAVENTHEM, een leerlooierij; dat de beroepster bijgevolg op de hoogte was van de vroegere leerlooierijactiviteiten op de grond;

Overwegende dat de beroepster zich informeerde over de vroegere exploitaties op het terrein; dat dit een duidelijke indicatie is dat de beroepster een vermoeden had en zich ervan bewust was dat de voormalige exploitaties, en de leerlooierij in het bijzonder, verontreiniging konden veroorzaken hebben; dat de beroepster na het informeren naar de exploitatievergunningen die voor de betrokken grond afgeleverd werden, slechts beschikte over informatie m.b.t. opslagplaatsen voor 100.000 l zware stookolie en 5.000 l lichte olie in bovengrondse houders waarvoor de NV TANNERIES DE SAVENTHEM een exploitatievergunning verkreeg; dat de beperking van de exploitatievergunning tot minerale olie de beroepster had moeten alarmeren; dat de beroepster, gezien haar professionele activiteiten, had moeten weten dat een leerlooierij ook nog over andere inrichtingen beschikte, meer bepaald deze voor de uitoefening van de eigenlijke leerlooierij-activiteiten; dat het procédé van chroomlooiing een gebruikelijk proces is in de leerlooierij; dat een grondwaterverontreiniging met chroom een verontreiniging is die typerend is voor leerlooierijactiviteiten; dat de beroepster met de kennis die zij had over de vroegere leerlooierij op de hoogte behoorde te zijn van de mogelijke schadelijke gevolgen van deze activiteiten voor de bodem op het betrokken perceel; dat de beroepster bijgevolg op de hoogte behoorde te zijn dat de leerlooierij bodemverontreiniging kon veroorzaken;

Overwegende dat er op het ogenblik van de aankoop van de grond door de beroepster in 1994 al voldoende milieubewustzijn was; dat op dat tijdstip al voldoende gekend was dat bepaalde activiteiten nadelige gevolgen hebben voor het milieu en de bodem in het bijzonder; dat het Bodemsaneringsdecreet zelf nog niet afgekondigd was, maar dat er reeds voldoende aandacht besteed werd aan de op komst zijnde regelgeving;

Overwegende dat de beroepster op het ogenblik van de verwerving op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging;
Overwegende dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet".

IV. Regelmatigheid van de rechtspleging

4. De memorie van antwoord van de verwerende partij werd laattijdig ingediend en wordt derhalve uit de debatten geweerd.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

5. De verzoekende partij roept in een eerste middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna : motiveringswet) en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel bij de beoordeling of de verzoekende partij al dan niet saneringsplichtig is.

Zij argumenteert dat de vaststelling dat zij eigenaar is van het terrein waarop de verontreiniging tot stand zou zijn gekomen, niet volstaat om de saneringsplicht in haar hoofde vast te stellen. Zij verwijst naar artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet waaruit zij enerzijds afleidt dat de overheid de verplichting heeft met objectieve zekerheid vast te stellen dat de verontreiniging effectief op het betrokken terrein tot stand is gekomen en anderzijds dat de bewijslast van het feit of de verontreiniging al dan niet op haar perceel werd geëmitteerd niet bij de verzoekende partij ligt, maar bij de verwerende partij.

De verzoekende partij vervolgt dat het niet objectief vaststaat dat de aangetroffen verontreiniging op het perceel nr. 228 V 2 in de ondergrond geëmitteerd werd omdat de bodemsaneringsdeskundige in het oriënterend bodemonderzoek vaststelt dat de exacte locatie van de bron van de verontreiniging niet bekend is, omdat de voormalige leerlooierij zich volgens de verzoekende partij op meerdere percelen bevond en het betrokken perceel zich het meest stroomafwaarts bevindt van voornoemde percelen en omdat de bodemsaneringsnormen in de vaste grond onder het betrokken perceel wat de aanwezigheid van chroom betreft, niet

overschreden zijn. De verzoekende partij concludeert dat de verwerende partij conform het bodemsaneringsdecreet op basis van gebrekkige en tegenstrijdige vaststellingen niet rechtsgeldig kon besluiten dat er een saneringsplicht in hoofde van de verzoekende partij bestond. Zij stelt dat de argumentatie in het bestreden besluit haar argumentatie niet weerlegt waardoor de verwerende partij haar motiveringsplicht niet naleeft. Ten slotte is de verzoekende partij van oordeel dat de verwerende partij nalaat alle nuttige gegevens die haar werden bezorgd, te bestuderen, dat de verwerende partij het redelijkheidsbeginsel schendt door de verzoekende partij te dwingen een negatief bewijs te leveren wat zij onmogelijk kan doen en door een onjuist gebruik te maken van haar beleidsvrijheid.

6. De verwerende partij antwoordt in haar laatste memorie dat OVAM terecht de saneringsplicht in hoofde van de verzoekende partij heeft vastgesteld doordat zij verwezen heeft naar het oriënterend bodemonderzoek waaruit kon worden afgeleid dat de vaste grond zelf bezoedeld is met een grotere gemeten waarde voor chroom dan toegelaten en dat dus minstens één van de bronnen van verontreiniging zich op het terrein van de verzoekende partij bevindt. Zij stelt dat de acht argumenten waarop de objectieve saneringsplicht is gebaseerd en die opgenomen zijn in het bestreden besluit, geput werden uit de nota's van OVAM en uit het oriënterend bodemonderzoek dat werd opgemaakt in opdracht van de verzoekende partij. De verwerende partij vervolgt dat die acht argumenten de toetsing van artikel 10 van het bodemsaneringsdecreet doorstaan omdat er voldoende duidelijkheid is omtrent de graad van bodemverontreiniging van het betrokken perceel en omdat de overheid, te dezen OVAM, voldoende bewijzen van bodemverontreiniging heeft gevonden. Ten slotte stelt de verwerende partij dat de activiteit van de leerlooierij bijna uitsluitend heeft plaatsgevonden op het perceel van de verzoekende partij, dat deze vroegere exploitatie de onmiddellijke oorzaak is van de grondwaterverontreiniging en dat de beweringen van de verzoekende partij omtrent grondwaterstromingen speculaties blijven.

Beoordeling

7. Overeenkomstig artikel 10, § 1, b), van het bodemsaneringsdecreet, zoals het luidde ten tijde van de bestreden beslissing, rust de saneringsplicht op de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam, zolang deze niet heeft aangetoond dat een andere persoon voor eigen rekening de feitelijke controle over deze grond heeft.

In het bestreden besluit wordt uitvoerig stilgestaan bij de vraag op welk perceel de verontreiniging tot stand kwam. Diverse elementen worden aangehaald die er op wijzen dat de verontreiniging ook op het perceel van de verzoekende partij haar oorsprong vond, zoals onder meer de vaststellingen dat in het vaste deel van de aarde de achtergrondwaarden voor een aantal stoffen overschreden werden - waaronder ook voor chroom zoals blijkt uit een boring (B102) op het perceel van de verzoekende partij -, dat er op het perceel van de verzoekende partij leerlooiactiviteiten plaatsvonden met voornamelijk vloeibare reagentia en producten terwijl een typerende verontreiniging voor dergelijke activiteiten bestaat uit verontreiniging met chroom zoals te dezen het geval is, en ten slotte dat de verontreiniging zich grotendeels binnen de grenzen van het perceel van de verzoekende partij situeert.

Uit de geciteerde overwegingen van het bestreden besluit, gesteund op het oriënterend bodemonderzoek, blijkt afdoende dat de verwerende partij aangetoond heeft dat de oorsprong van de verontreiniging zich op het perceel van de verzoekende partij bevond. Het eerste middel is bijgevolg niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

8. De verzoekende partij roept in een tweede middel de schending in van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel bij de beoordeling of de verzoekende partij op de hoogte behoorde te zijn van de aangetroffen verontreiniging.

De verzoekende partij stelt dat zij als een normale, voorzichtige en redelijke persoon gehandeld heeft. Zij argumenteert dat bij de aankoop van het onroerend goed op 17 januari 1994 er nog geen wettelijke onderzoeks- of informatieplicht bestond in hoofde van de koper, dat er nog geen beroep kon worden gedaan op een register van verontreinigde gronden, dat er nog geen procedure voor de opmaak van oriënterende bodemonderzoeken bestond en dat er geen gewoonte, noch wettelijk kader was op basis waarvan de koper van een onroerend goed moest nagaan of een bodem al dan niet verontreinigd was. De verzoekende partij stelt dat zij navraag deed bij de vergunningverlenende overheid omtrent de voormalige activiteiten die op de betrokken site werden uitgevoerd, wat, volgens haar, getuigt van zorgvuldig, voorzichtig en redelijk gedrag, en dat uit de enige nuttige

milieuvergunning geen vermoeden kon worden afgeleid dat er chroomverontreiniging was. Zij vervolgt dat zij zich als immobiliënn vennootschap enkel bezighield met panden voor stockage van risicoloze goederen en niet op de hoogte kon zijn van alle productieprocédés in alle mogelijke sectoren en dat de verontreiniging niet zichtbaar was. De verzoekende partij verwijst naar de memorie van toelichting bij het bodemsaneringsdecreet en naar rechtspraak en stelt dat aangezien een negatief bewijs nooit voor honderd procent kan worden geleverd, het voldoende is dat zij met overgrote waarschijnlijkheid aantoonde, wat volgens haar is gebeurd, dat zij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging. Ten slotte stelt zij dat de verwerende partij, door als uitgangspunt te stellen dat de verzoekende partij reeds voordien een vermoeden van verontreiniging had waardoor zij ervan op de hoogte behoorde te zijn, de motiveringsplicht en het redelijkheidsbeginsel schendt.

9. De verwerende partij antwoordt in haar laatste memorie dat de verzoekende partij gefaald heeft in haar bewijslast overeenkomstig artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet en dat het belangrijkste gegeven hierbij is dat de verzoekende partij professioneel met onroerend goed bezig is en daar winst uit haalt, waardoor er van haar een grotere voorzichtigheid wordt verwacht bij de verwerving van een onroerend goed. Zij stelt dat aangezien de verzoekende partij toegeeft dat zij kennis had van de vorige milieuvergunningsplichtige activiteit, de verzoekende partij zich als professioneel bewust had moeten zijn van de mogelijke impact van een vervuilde activiteit in het verleden op de verkoopbaarheid en de verkoopprijs van een perceel. Daarom gaan, volgens de verwerende partij, vergelijkingen met andere dossiers waarin personen een zware bewijslast droegen om hun onschuldig eigenaarschap te bewijzen ten aanzien van de overheid, in dit geval niet op. De verwerende partij stelt ten slotte dat de bedenkingen van de verzoekende partij omtrent de moeilijkheden voor saneringsplichtigen om aan hun saneringsplicht te ontsnappen door het statuut van onschuldig eigenaar, geen kritiek op de motieven van het bestreden besluit vormen, maar een kritiek op het bodemsaneringsdecreet.

10. De verzoekende partij stelt in haar laatste memorie dat de verontreiniging enkel aan het licht kon komen mits het uitvoeren van een bodemonderzoek, terwijl bij de aankoop van het betrokken goed er geen plicht was voor de koper om een bodemonderzoek te laten uitvoeren en er ook geen aanwijzingen waren die het voor een zorgvuldige immobiliënn vennootschap noodzakelijk maakten een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren. Zij stelt dat een risico op verontreiniging niet hetzelfde is als het behoren te weten dat er effectief bodemverontreiniging

op het terrein aanwezig is, zoals bepaald in artikel 31, § 2, van het bodemsanerings-decreet.

Beoordeling

11. Artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet, dat betrekking heeft op de voorwaarden om het statuut van onschuldig bezitter of eigenaar te verkrijgen, luidde ten tijde van de bestreden beslissing als volgt :

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

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

Te dezen wordt niet betwist dat de verzoekende partij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. De discussie draait rond de vraag of de verzoekende partij aan de tweede cumulatieve voorwaarde voldoet. De Raad van State mag zich niet in de plaats stellen van de beslissende overheid om vast te stellen dat een eigenaar of een gebruiker van de grond al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging. Hij mag alleen onderzoeken of de overheid in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat, rekening houdend met de plicht tot zorgvuldigheid, een eigenaar of gebruiker al dan niet aan de tweede voorwaarde voldoet.

12. Een eigenaar of gebruiker kan worden geacht de verontreiniging te kennen indien een zorgvuldig optredend persoon in zijn situatie, rekening houdend met zijn hoedanigheid, ze zou kennen. Hiertoe zijn aanwijzingen nodig die de betrokkene er op wijzen dat er mogelijk verontreiniging is.

Te dezen is de verzoekende partij een immobiliënvennootschap. Ongeacht de specialisatie van de verzoekende partij binnen de immobiliën, mag de verwerende partij, gelet op de professionele deskundigheid en ervaring van de verzoekende partij op het gebied van onroerende goederen, in het bestreden besluit terecht aannemen dat aan de verzoekende partij hogere vereisten kunnen worden gesteld op het vlak van de zorgvuldigheid. In het bestreden besluit wijst de verwerende partij er eveneens terecht op dat uit de aankoopakte van de verzoekende partij blijkt dat de grond gedurende meer dan 30 jaar toebehoorde aan de SA Les Tanneries de Saventhem, een leerlooierij. Dit is een aanwijzing dat er mogelijk

bodemverontreiniging op het perceel aanwezig was. Het is bijgevolg niet kennelijk onredelijk dat de verwerende partij in het bestreden besluit van oordeel is dat het voor de verzoekende partij, gelet op haar professionele activiteiten, mogelijk was te weten dat een leerlooierij ook nog andere activiteiten omvat dan de opslag van stookolie en dat een procédé van chroomlooïing een gebruikelijk proces is in de leerlooierij met mogelijke bodemverontreiniging tot gevolg.

Ten tijde van de aankoop van het betrokken perceel was het thema van bodemsanering reeds volop actueel, zodat een professioneel zoals de verzoekende partij zonder enige twijfel oog moest hebben voor gebeurlijke vervuilende activiteiten uit het verleden op de te verwerven grond.

Gelet op de vroegere aanwezigheid van de leerlooierij en de mogelijke schadelijke gevolgen voor de bodem, had de verzoekende partij dus uit voorzorg een bodemonderzoek kunnen laten uitvoeren. Dat er geen erkende bodemsaneringsdeskundigen - overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet - bestonden, belet niet dat er halfweg de jaren '90 al deskundigen waren die konden onderzoeken of er vervuilende stoffen aanwezig waren in de bodem of het grondwater. Het tweede middel is niet gegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

2. De verzoekende partij wordt verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 175 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van negentien november tweeduizend en negen, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Pierre Barra,	staatsraad,
met bijstand van	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Luc Hellin