

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 202.023 van 18 maart 2010
in de zaak A. 185.899/VII-37.097.**

In zake: de NV BEHERMAN RETAIL
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Marc Van Passel en tevens door
advocaat Marc Van Huffelen
kantoor houdend te Schilde
Heidedreef 67
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
regering
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaat Bart Bronders
kantoor houdend te Oostende
Archimedesstraat 7
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 15 november 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 14 september 2007 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 16 december 2002, houdende beslissing dat de NV Beherman Retail niet aantoonde dat zij conform de bepalingen van 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 verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekende partij heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Eric Lanckswert heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 11 februari 2010.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Marc Van Passel, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Rudy Verschraegen, die loco advocaat Bart Bronders verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Eric Lanckswert 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, opgericht op 14 oktober 1985 onder de naam Beherman Antwerpen later gewijzigd in Beherman Distribution, legt zich volgens haar maatschappelijk doel toe op :

- a) de inkoop en verkoop, de invoer van auto's en vrachtwagens, zowel nieuwe als tweedehands, alsmede wisselstukken, de uitbating van garages en opslagruimten, werkplaatsen voor assemblages van motorvoertuigen en herstellen van koetswerken;
- b) alle verrichtingen van leasing, financiering en verkoop op afbetaling inzake motorvoertuigen;
- c) alle verrichtingen van verzekeringsmakelaar en van makelaar in publiciteit;
- d) verhuur van voertuigen.

3.2. In 1992 koopt de verzoekende partij een garagecomplex met privé-woonst op en met grond en aanhorigheden gelegen aan de Haantjeslei 67 te Antwerpen, kadastraal gekend als gemeentenr. 11810, afdeling Antwerpen, 10^{de} afdeling, sectie K, perceel nr. 1647C2. Op dit terrein bevinden of bevonden zich een

aantal risicoactiviteiten die zijn opgenomen in de lijst waarvan sprake is in artikel 3, §1, van het bodemsaneringsdecreet.

Het perceel wordt verworven uit de openbare verkoop van de goederen van de NV Garage International, vennootschap in vereffening. De verkoopvoorwaarden voor de openbare verkoop zijn opgenomen in een akte van 8 mei 1992. Met de openbare verkoop gaan drie zittingsdagen gepaard: 10 juni 1992, 24 juni 1992 en 28 september 1992. De verzoekende partij verwerft het onroerend goed op laatstvermelde zittingsdag.

3.3. Uit een oriënterend bodemonderzoek opgemaakt op 8 januari 2002 blijkt dat er op het terrein een grond- en grondwaterverontreiniging van historische aard aanwezig is. Het oriënterend bodemonderzoek vermeldt bij de "samenvatting interpretatie resultaten grondanalyse" :

"Op basis van de beschikbare analyseresultaten kan gesteld worden dat de bodem van het kadastraal perceel verontreinigd is. Ter plaatse van boring 9 is er op een diepte van 40 cm tot 90 cm een verontreiniging met minerale olie die de saneringsnorm overschrijdt.

De verontreiniging werd gevonden in een puinlaag die dateert van voor de verwerving door Beherman Retail nv in 1992. Hieruit kan besloten worden dat de waargenomen verontreiniging van historische aard is".

Bij de "samenvatting interpretatie resultaten grondwateranalyse" leest men :

"Op basis van de beschikbare analyseresultaten kan gesteld worden dat het grondwater van het kadastraal perceel verontreinigd is met BTEX en zware metalen, waarbij de bodemsaneringsnorm overschreden wordt.

De zware metalen verontreiniging is waarschijnlijk terug te voeren naar de gevonden puinlaag t.p.v. de parking. De gevonden BTEX-verontreiniging, gecombineerd met de waarneming van cis 1,2-dichlooretheen, heeft geen relatie met de huidige uitbating. Vermoedelijk is er een link met de activiteiten van de verfspuitinstallatie (ontvetten), waarvan sprake is in de vroegere vergunningen.

Hieruit kan besloten worden dat de waargenomen verontreinigingen van historische aard zijn".

3.4. Ter aanvulling van het oriënterend bodemonderzoek deelt de NV Grontmij Belgroma, erkend bodemsaneringsdeskundige, op 11 juli 2002 aan OVAM het volgende mee :

"(...)

Op de plek waar boring 9 werd uitgevoerd, is ook een grondwaterstaal genomen (peilbuis P 12). Op deze plek stellen we vast dat het grondwater o.a. verontreinigd is met aromaten en gechloreerde koolwaterstoffen. Deze

vervuiling kan niet afkomstig zijn van de KWS-afscheider die door Beherman Retail nv werd geplaatst bij de realisatie van hun parking om volgende redenen:

- Analyse van het grondwaterstaal t.h.v. peilbuis 7, welke het dichtst bij de KWS-afscheider ligt, geeft aan dat er tolueen (0,29) in het grondwater aanwezig is, maar de saneringsnorm (700) wordt er zeker niet overschreden.
- Indien de verontreiniging van het grondwater afkomstig zou zijn van de KWS-afscheider zou deze ook in P7 terug te vinden moeten zijn en dat is niet het geval.
- Peilbuis 12 ligt te ver van de afscheider verwijderd om nog in de invloedszone van de afscheider te kunnen liggen, wat ook aantoonde dat de verontreiniging niet van de afscheider afkomstig is.
- Zelfs in de nabijheid van de afscheider zou de afscheider concentraties zoals teruggevonden ter hoogte van peilbuis 12 niet kunnen teweeg brengen.
- Wij vestigen er de aandacht op dat een KWS-afscheider verplicht geplaatst moet worden bij een parking volgens VLAREM en dat Beherman Retail nv dus volledig de vereiste voorschriften heeft gevolgd. Maar het plaatsen van een KWS-afscheider houdt daarom niet in dat activiteiten zullen optreden die verontreinigend werken".

3.5. Op 26 september 2002 beslist de Vlaamse minister van Leefmilieu en Landbouw het betrokken perceel overeenkomstig artikel 30, §2, van het bodemsaneringsdecreet aan te wijzen als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden.

3.6. Met een aangetekend schrijven van 15 oktober 2002 maant OVAM de verzoekende partij aan om tot bodemsanering over te gaan.

3.7. In een aangetekend schrijven van 7 november 2002, gericht aan OVAM, beroept de verzoekende partij zich op het statuut van onschuldig eigenaar (artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet). Vooreerst betoogt de verzoekende partij dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. Ter adstructie van haar standpunt verwijst zij naar het oriënterend bodemonderzoek van 8 januari 2002 en naar het schrijven van 11 juli 2002. De verzoekende partij doet voorts gelden dat zij op het ogenblik waarop zij eigenaar en gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was en ook niet behoorde te zijn van de verontreiniging. In dat verband betoogt zij onder meer :

"2. Beherman Retail N.V. was op het ogenblik waarop hij eigenaar en gebruiker werd van de grond niet op de hoogte van de verontreiniging en behoorde dit niet te zijn.

Wij verwijzen in dit verband naar:

- a) de aankondiging van de openbare verkoop van Notaris Richard Celis (...) waar elke verwijzing naar verontreiniging ontbreekt.
- b) de aankoopakte van het complex, verleden voor Notaris Richard Celis (...).

Wij vatten deze kort samen:

- het verkochte goed was op het moment van de verkoop eigendom van de N.V. Garage International (opgericht als personenvennootschap

Etablissements M. Verschueren), die in faling verklaard was op 20/03/1992. Me. Marc Herssens werd aangesteld als curator.

- Op 10/06/1992 wordt het goed in openbare verkoop te koop aangeboden in loten van 1 t/m 7 door Discontokantoor Van Antwerpen ten laste van N.V. Garage International.
- Op 28/09/1992 (3e zitdag) wordt het goed als geheel van de 7 loten toegewezen aan Beherman Distribution N.V. (thans Beherman Retail N.V.)

U zal tevens vaststellen dat geen voorafgaandelijk bodemonderzoek werd uitgevoerd en dat de mogelijkheid om er één te laten uitvoeren niet bestond. (Bodemsaneringdecreet dateert van 22/02/1995).

3. (...)

4. Het is gebleken uit de feiten en bevestigd door de onderzoeken van Belgroma (zie hun brief dd. 11.7.2002) dat de verfspuitinstallatie, die wellicht aan de basis ligt van de historische verontreiniging, reeds geruime tijd afgebroken was op het ogenblik dat de rechtsvoorganger van Beherman Retail N.V. overging tot aankoop.

Zodoende waren er ook geen elementen voorhanden die de koper hadden moeten verontrusten omtrent een mogelijkheid van pollutie. Evenmin waren er afvoeren, buizen of leidingen aanwezig die wezen op het bestaan van een voorheen polluerende activiteit. Het gebouw achteraan was grotendeels in ruïne.

5. Aangezien de aankoop geschiedde uit faillissement waren er jammer genoeg eveneens geen documenten meer voorhanden die een preciezer licht konden werpen op de antecedenten van deze terreinen.

6. De publiciteit voorafgaand aan de verkoop sprak van 'magazijn of parkeer-ruimte' en de notariële akte spreekt van 'hangar'; alleszins waren ook hier geen elementen voorhanden die konden wijzen op het bestaan van enige verontreiniging uit hoofde van verfactiviteiten".

3.8. Op 16 december 2002 neemt OVAM een besluit waarbij de aanspraak van de verzoekende partij op het statuut van onschuldig eigenaar wordt afgewezen.

3.9. Tegen voormelde beslissing stelt de verzoekende partij op 14 januari 2003 administratief beroep in bij de Vlaamse regering. In het beroepschrift herhaalt de verzoekende partij dat zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodem- en grondwaterverontreiniging.

3.10. Na het inwinnen van het advies van de Adviescommissie Bodemsanering die voorstelt om het beroep ongegrond te verklaren, neemt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur op 14 september 2007 het thans bestreden besluit. Het beroep van de verzoekende partij wordt ongegrond verklaard en de verplichting om tot bodemsanering over te gaan wordt bevestigd. Ten aanzien van alle aangetroffen verontreinigingen, zowel in de grond als in het grondwater, oordeelt de Vlaamse minister dat de verzoekende partij

niet aantoonde dat zij op het ogenblik van de eigendomsoverdracht van het betrokken terrein in 1992 niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de historische bodemverontreiniging.

Met betrekking tot de kennisvereiste bevat het bestreden besluit de volgende decisieve motieven :

"Overwegende dat:

- het goed voor de aankoop door beroepster eigendom was van de NV GARAGE INTERNATIONAL (opgericht als personenvennootschap ETABLISSEMENTEN M. VERSCHUEREN), die in falings was verklaard op 20 maart 1992; op 10 juni 1992 wordt het goed in openbare verkoop te koop aangeboden in loten 1 t/m 7 door DISCONTOKANTOOR VAN ANTWERPEN ten laste van GARAGE INTERNATIONAL; op 28 september 1992 (3^{de} zitdag) wordt het goed als geheel van 7 loten toegewezen aan BEHERMAN DISTRIBUTION NV, thans BEHERMAN RETAIL NV (notariële akte van 28 september 1992 en bijlage 15 bij het beroepsschrift);
- het goed in de notariële akte beschreven wordt als een garagecomplex en de notariële akte werkplaats A en B vermeldt; tevens wordt de oorsprong van de goederen vermeld, m.n. eigendom van de vennootschap in vereffening 'GARAGE INTERNATIONAL' (notariële akte van 28 september 1992);
- beroepster sinds 1992 op de grond een verkoop- en onderhoudscentrum (showroom, garage, werkplaats) voor personenwagens uitbaat (pag. 4 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat:

- voor de grond volgende vergunningen verleend werden:
 - van 14/06/1963 tot 14/06/1993: exploitatievergunning voor garage voor 50 auto's, werkplaats voor herstellingen, opslag van 3000 l diesel en 3000 l benzine;
 - van 8/11/1966 tot 14/06/1993: bergplaats voor 3000 l benzine;
 - van 19/09/1985 tot 14/06/1993: uitbreiden met een verfspuitinstallatie;
 - van 23/09/1993 tot 23/09/2013: milieuvergunning voor het inrichten en uitbaten van verkoop- en onderhoudscentrum voor personenwagen (klasse II) (vergunning aan beroepster verleend) (pag. 5 oriënterend bodemonderzoek);
- op het terrein volgende inrichtingen of activiteiten van bijlage 1 van het Vlarebo aanwezig zijn of waren of uitgeoefend worden of werden:
 - van 19/09/1985 tot 14/06/1993: inrichtingen voor het mechanisch, pneumatisch of electrostatisch aanbrengen van bedekkingsmiddelen, met een geïnstalleerde totale drijfkraft van meer dan 10 kW tot en met 200 kW (rubriek 4.3.b.2);
 - van 14/06/1963 tot 23/09/2013: werkplaatsen voor het herstellen van motorvoertuigen met gebruik van meer dan één schouwput of brug (rubriek 15.3) (pag. 38 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat beroeper op het ogenblik dat zij eigenaar en gebruiker werd van het terrein in september 1992, wist dat er voordien op de grond een garage uitgebaat werd; dat dit duidelijk bleek uit o.a. de beschrijving van het goed in de notariële akte en de benaming van de vorige eigenaar; dat duidelijk bleek dat het om een garagecomplex met werkplaatsen en aanhorigheden ging; dat bovendien in het verleden voor deze activiteiten vergunningen werden verleend; dat beroepster via de milieuvergunningen ook kennis kon krijgen van de vroegere aanwezigheid van een verfspuitinstallatie op het terrein; dat er in

1992 reeds voldoende aandacht werd besteed aan de problematiek van de bodemverontreiniging; dat beroepster actief was in dezelfde sector als de vorige eigenaar, m.n. de auto- en garagesector; dat beroepster zich ervan bewust moest zijn dat er bodemverontreiniging aanwezig kon zijn; dat beroepster niet de nodige zorgvuldigheid aan de dag heeft gelegd bij de aankoop van de grond;

Overwegende dat de beroepster op het ogenblik van de verwerving op de hoogte was of behoorde te zijn zowel van de verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de bodem en met benzeen in het grondwater, als van de verontreiniging met toluen, xyleen, 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan (tetra), tetrachlooretheen (per), trichlooretheen (tri), 1,2-dichlooretheen (som) en 1,1,2-trichloorethaan in het grondwater;

Overwegende dat de beroepster zowel voor de verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de bodem en met benzeen in het grondwater, als voor de verontreiniging met toluen, xyleen, 1,2-dichloorethaan, dichloormethaan, tetrachloormethaan (tetra), tetrachlooretheen (per), trichlooretheen (tri), 1,2-dichlooretheen (som) en 1,1,2-trichloorethaan in het grondwater derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet".

IV. Onderzoek van de middelen

A. Voorafgaande opmerking

4. Artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet bevat twee voorwaarden om vrijgesteld te kunnen worden van de verplichting om tot bodemsanering over te gaan. De aangewezen saneringsplichtige moet namelijk aantonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en tevens dat hij op het ogenblik dat hij eigenaar of gebruiker werd van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging.

Het cumulatief karakter van de decretale voorwaarden brengt mee dat een beslissing tot weigering van het statuut van onschuldig eigenaar/bezitter afdoende verantwoord wordt door de vaststelling dat aan één van de gestelde voorwaarden niet is voldaan.

Te dezen voert de verzoekende partij twee middelen aan die elk betrekking hebben op één van de voorwaarden die in artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet zijn neergelegd.

Het eerste middel heeft betrekking op de vraag of de verzoekende partij aantoont dat zij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt. Het tweede middel heeft betrekking op de vraag of de verzoekende partij toen zij eigenaar van de grond werd, op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging.

Het is gepast voorrang te geven aan het onderzoek van het tweede middel. Indien dat middel ongegrond wordt bevonden, kan aan het onderzoek van het eerste middel, dat alsdan niet meer van belang is voor het verkrijgen van het statuut van onschuldig eigenaar, worden voorbijgegaan.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

5. De verzoekende partij roept in het tweede middel de schending in van artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet, 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 redelijkheidsbeginsel en van het zorgvuldigheidsbeginsel.

De verzoekende partij stelt dat zij volledig vreemd is aan de exploitatie van de voormalige garage-herstelwerkplaats en dat zij de exploitatie zelf nooit heeft overgenomen van de NV Garage International. Voorts betoogt de verzoekende partij dat zij op het ogenblik van de aankoop van het terrein in kwestie niet op de hoogte was van de bodemverontreiniging, dat uit geen enkel stuk betreffende de openbare verkoop noch uit visuele waarnemingen ter plaatse kon worden afgeleid dat de grond op enigerlei wijze verontreinigd was of kon zijn, dat zij bij de aankoop van de betrokken grond niet werd ingelicht over een milieuvergunning voor het exploiteren van een verfspuitcabine en het opvragen van dergelijke vergunningen destijds geen gangbare praktijk was, dat zij pas in 1993 - naar aanleiding van het indienen van een milieuvergunningsaanvraag voor haar eigen activiteiten - kennis kreeg van de in 1985 verleende exploitatievergunning voor de verfspuitcabine, dat zij onmiddellijk na de aankoop van het terrein de bestaande gebouwen heeft afgebroken om een nieuwe onderhoudswerkplaats, parking en toonzaal te bouwen, dat er geen enkele vennootschapsrechtelijke band bestaat met de vroegere eigenaar en exploitant, dat de prijs die voor de grond en de gebouwen werd betaald niets liet vermoeden omtrent een mogelijke bodemverontreiniging, dat op het ogenblik van de eigendomsverwerving het bodemsaneringsdecreet nog niet in werking was getreden, meer nog dat de voorbereiding van voormeld decreet slechts in een pril stadium verkeerde en dat het bestaan van een bodemverontreiniging nooit ter sprake is gebracht in onderhandelingen met de curator of met de vroegere eigenaar. Daarenboven argumenteert de verzoekende partij dat zij ook niet behoorde te weten dat de grond

verontreinigd was. In dat verband stelt zij de nodige voorzichtigheid en zorgvuldigheid aan de dag te hebben gelegd, zeker wanneer rekening gehouden wordt met het destijds referentiekader waarin het niet gebruikelijk was om voorafgaand aan de aankoop van een onroerend goed een bodemonderzoek uit te voeren en nog minder in het kader van een openbare verkoop die voor de potentiële koper geen tijdsruimte laat voor het uitvoeren van dergelijke onderzoeken. De verzoekende partij poneert dat geen enkele andere onderneming, geplaatst in dezelfde tijd en in dezelfde omstandigheden, anders gehandeld zou hebben. De verzoekende partij betwist ten slotte dat een normaal ondernemer in 1992 voldoende kennis had van de bodemsaneringsproblematiek, laat staan onder de vorm van objectieve aansprakelijkheid voor daden van derden. De verzoekende partij besluit dat de veronderstelling van kennis van de bodemverontreiniging die aan de basis van het bestreden besluit ligt dermate hypothetisch is dat ze niet volstaat als aanvaardbaar motief om haar aanspraak op het statuut van onschuldig eigenaar af te wijzen.

6. De verwerende partij antwoordt dat de concrete invulling van de kennisvereiste van de bodemverontreiniging in de eerste plaats berust bij de bevoegde administratieve overheid, dat terzake enkel objectieve toetsingscriteria kunnen worden gehanteerd zoals bijvoorbeeld de gespecialiseerde kennis en ervaring van de betrokkene, het tijdstip van aankoop van de grond, de resultaten van vroegere bodemanalyses en aanwijzingen van een mogelijke verontreiniging, dat de kennis in hoofdte van de eigenaar of gebruiker gerelateerd moet worden aan de zorgvuldigheidsplicht in een bepaalde tijdsetting, dat bij de beoordeling van de zorgvuldigheidsplicht in casu vooral rekening gehouden moet worden met de vaststelling dat er voldoende aanwijzingen voorhanden waren die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging, dat het terrein in kwestie sinds lange tijd gebruikt werd voor milieubelastende activiteiten en meer recent voor de exploitatie van een garage-herstelwerkplaats met verfspuitcabine, dat de verzoekende partij, zelf werkzaam in de autosector, bij de aankoop van de grond als zorgvuldig handelend professioneel persoon voldoende aandacht moest hebben voor mogelijke milieurisico's, dat op dat ogenblik het milieubewustzijn bij ondernemers in de autosector reeds voldoende ontwikkeld was en de milieurisico's verbonden aan de exploitatie van een garage-herstelwerkplaats voldoende gekend, dat in dat licht de verzoekende partij redelijkerwijze niet kan voorhouden zorgvuldig te hebben gehandeld, temeer omdat de tijdspanne tussen de eerste zittingsdag op 10 juni 1992 en de definitieve toewijzing van het onroerend goed op de derde zittingsdag van 28 september 1992 voldoende tijd bood om zich te vergewissen van de

vergunningshistoriek van het bedrijf dat ter plaatse gevestigd was en om desgewenst een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren.

7. De verzoekende partij repliceert in haar memorie van wederantwoord dat haar activiteit - het verkopen van auto's - geen uitstaans heeft met de productie of het herstellen van voertuigen en dat niet op goede gronden kan worden aangenomen dat zij als "kleine ondernemer" in 1992 beschikte of moest beschikken over een milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging.

8. In haar laatste memorie benadrukt de verzoekende partij dat ze niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een risico op bodemverontreiniging en dat ze er alleszins niet moest van uitgaan dat er effectief vervuiling aanwezig was ten gevolge van de vroegere garage-activiteiten. Daarenboven zou zij als "gewone autoverkoper" niet aanzien kunnen worden als een zogenaamde "professionele speler". Ten slotte verwijst de verzoekende partij naar artikel 50 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming, dat een aantal elementen opsomt om de kennisvoorwaarde in hoofde van de eigenaar te beoordelen. De toepassing van voormelde beoordelingselementen op voorliggende zaak zou tot de conclusie leiden dat de verzoekende partij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging.

Beoordeling

9. Artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet luidde ten tijde van het bestreden besluit als volgt :

" § 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".

Te dezen rijst de vraag of de verzoekende partij voldoet aan artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet, met name of zij op het ogenblik waarop zij in 1992 eigenaar werd van de grond niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging.

Wat die voorwaarde betreft, mag de Raad van State zich niet in de plaats stellen van de beslissende overheid om vast te stellen dat een eigenaar of gebruiker van de grond al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van een verontreiniging. De Raad van State kan alleen onderzoeken of de overheid in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat een eigenaar of gebruiker al dan niet aan de tweede voorwaarde voldoet.

De voorwaarde dat een eigenaar of gebruiker niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging is verbonden met de zorgvuldigheidsplicht. Een eigenaar of gebruiker moet worden geacht 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. Deze zorgvuldigheidsplicht moet worden gekaderd in de tijdgeest en er moet rekening gehouden worden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein. Hoe groter het milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging is, hoe groter de zorgvuldigheid is die van een verwerver terzake kan worden verwacht. Wat dit betreft werd in de memorie van toelichting bij artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet het volgende 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".

Te dezen heeft de verzoekende partij de betrokken gronden verworven in 1992 uit een openbare verkoop die gehouden werd in het kader van de vereffening van de NV Garage International. Een notariële akte van 8 mei 1992 vermeldt de voorwaarden waaronder de goederen openbaar verkocht worden. In de verkoopsvoorwaarden worden de te koop aangeboden onroerende goederen omschreven als een "garagekompleks", omvattende onder meer twee werkplaatsen en een hangar. Eveneens wordt vermeld dat de goederen toebehoren aan de vennootschap in vereffening, de NV Garage International.

Hoewel de notariële verkoopakte nergens melding maakt van een bodemverontreiniging, moet op grond van de specifieke gegevens van de zaak aangenomen worden dat de verzoekende partij voldoende geïnformeerd was over het feit dat op het terrein in kwestie een inrichting gevestigd was waarvan de activiteiten

een verhoogd risico op bodemverontreiniging meebrengen. Het is dan ook niet onredelijk aan te nemen dat de verzoekende partij op de hoogte behoorde te zijn van een mogelijke bodemverontreiniging. Zulks is nog meer het geval wanneer rekening gehouden wordt met de professionele hoedanigheid van de verzoekende partij en met het gegeven dat haar bedrijfsactiviteiten behoren tot dezelfde bedrijfstak als deze waarin de NV Garage International actief was.

Het verloop van de procedure van openbare verkoop spreekt voorts tegen dat aan de geïnteresseerde koper niet voldoende tijd zou zijn gegeven om uit voorzorg een bodemonderzoek te laten uitvoeren. De notariële akte houdende de verkoopsvoorwaarden van de geplande openbare verkoop dateert immers van 8 mei 1992 terwijl de definitieve toewijzing van de te koop gestelde goederen pas gebeurde op 28 september 1992. De verzoekende partij verkeerde derhalve niet in de onmogelijkheid om haar zorgvuldigheidsplicht te concretiseren. Desgewenst kon zij zich tijdens de aankoopprocedure laten bijstaan en voorlichten door een bodemdeskundige.

Het loutere feit dat men niet betrokken was bij de exploitatie die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging, leidt niet tot de conclusie dat de verzoekende partij moet worden geacht volledig in het ongewisse te zijn van de risico's die de exploitatie op dat vlak meebracht. In dat verband wordt ook niet betwist dat de vroegere eigenaar ter plaatse een inrichting- bestaande uit een garagewerkplaats met bijhorende verfspuitcabine en diverse opslagplaatsen voor brandstoffen - exploiteerde die het voorwerp is geweest van verschillende exploitatievergunningen. Dergelijke vergunningen kunnen in principe ingezien worden op het gemeentehuis. De omstandigheid dat het raadplegen van exploitatievergunningen ten tijde van de eigendomsverwerving niet gebruikelijk zou zijn geweest, verzet er zich niet tegen dat het bestuur dergelijke informatieverplichting voorop kan stellen als een redelijke invulling van de zorgvuldigheidsvereiste in hoofde van de koper van een onroerend goed, temeer wanneer, zoals te dezen het geval is, de verzoekende partij door vermeldingen in notariële stukken voldoende was ingelicht over de bestemming die de vorige eigenaar aan het betrokken goed gegeven had. Het is nog minder kennelijk onredelijk zulke informatievereiste op te leggen aan een koper die, gezien zijn professionele activiteiten, vertrouwd is met de milieuvergunningsplicht.

Het is ten slotte niet relevant dat de verzoekende partij na de aankoop van het betrokken terrein nieuwe gebouwen heeft opgericht. Dat feit staat

immers volledig los van de vraag of zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging.

Het tweede middel is ongegrond.

10. De ongegrondheid van het tweede middel moet, zoals voorafgaandelijk aan het onderzoek van de middelen is opgemerkt, leiden tot de verwerping van het beroep. Het eerste middel dient niet te worden onderzocht.

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 achttien maart tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Elisabeth Impens,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Elisabeth Impens

Luc Hellin