

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 206.402 van 5 juli 2010
in de zaak A. 186.030/VII-37.104.**

In zake: 1. William GYSSELS
 2. Jacques GYSSELS
 3. Tom GYSSELS, waarvoor optreedt zijn wettelijke voogd
 Liliane SWERTS
 4. Jimmy GYSSELS
 5. Bart GYSSELS
 6. Nico GYSSELS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaten Peter Flamey en Joost Bosquet
 kantoor houdend te Antwerpen
 Jan Van Rijswijcklaan 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen:

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de Vlaamse
 regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te Brugge
 Stockhouderskasteel
 Gerard Davidstraat 46, bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 26 november 2007, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur van 18 september 2007 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissingen van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 20 november 2003, waarbij deze beslist dat Liliane Swerts, William Gyssels, Jacques Gyssels, Tom Gyssels, Jimmy Gyssels, Bart Gyssels en Nico Gyssels niet aantonen dat zij conform de bepalingen van artikel 31 van het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsanerings-decreet) niet verplicht zijn om tot bodemsanering over te gaan, slechts gedeeltelijk gegrond wordt verklaard.

II. Verloop van de rechtspleging

2. De verwerende partij heeft een memorie van antwoord ingediend en de verzoekers hebben een memorie van wederantwoord ingediend.

Eerste auditeur Eric Lancksweerdts heeft een verslag opgesteld.

De verzoekers hebben 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 11 februari 2010.

Staatsraad Peter Sourbron heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Leen Vanbrabant, die loco advocaten Peter Flamey en Joost Bosquet verschijnt voor de verzoekers, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Bart Staelens 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 verzoekers zijn door erfopvolging mede-eigenaars van een perceel grond, gelegen aan de Groenstraat 96 te Vilvoorde. Op het terrein staat een loods die in het verleden gebruikt werd voor activiteiten die, omdat ze bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, vermeld worden in bijlage 1 bij het besluit van de Vlaamse regering van 5 maart 1996 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering (hierna : Vlarebo). Zo was er bijvoorbeeld tot 1955 een bedrijf gevestigd dat stoffen voor de leerlooierij en de textielnijverheid produceerde.

3.2. In 2003 wensen de verzoekers de grond te verkopen. Vermits het een risicoground betreft, wordt de voorgenomen overdracht overeenkomstig artikel 37, § 3, van het bodemsaneringsdecreet gemeld aan OVAM.

3.3. In het raam van de voorgenomen overdracht hebben de verzoekers een oriënterend bodemonderzoek laten uitvoeren. In dat onderzoek leest men onder de rubrieken 2.4 en 2.5 wat volgt :

"2.4 Historische gegevens

Tot in 1955 werden in het gebouw door Chimico Techniques R. Thoen leerloopproducten en gesulfoneerde oliën gefabriceerd voor gebruik in de leder- en textielindustrie. Nadien werd een tiental jaar geen activiteit meer uitgeoefend op het terrein. In 1973 werd het terrein tot in 1985 verhuurd aan de heer De Landsheer, die er speelgoed stockeerde. Van 1985 tot 1993 werden er tweedehandswagens gestald en in beperkte mate hersteld door de firma Sergio en van 1993 tot 1997 werd de lood(s) gebruikt door Alulux voor de opslag en beperkte productie van aluminiumprofielen. Tenslotte werd de loods van 1997 tot 2003 gebruikt door TBW Express Bosman voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer.

Zover bekend hebben op de onderzoekslocatie geen calamiteiten plaatsgevonden.

2.5 Actuele inrichtingen en activiteiten

Momenteel zijn er geen risico-locaties op het terrein. Enkel aan de ingang van de loods staat een nooit gebruikte tank met bijhorende vulpomp. De afwezigheid van enige koppeling, of leiding van en naar de tank en de vulpomp, tonen duidelijk aan dat beide toestellen nooit gebruikt werden. Aan de hand van oude plannen konden tevens de voormalige locaties voor de opslag van vaten olie en de spuitcabine worden gesitueerd.

De exacte locatie van leidingen en kabels is niet bekend.

Het is onbekend of de samenstelling van het terrein ingrijpend is gewijzigd door ophoging".

In de conclusies van het oriënterend bodemonderzoek schrijft de erkend bodemsaneringsdeskundige dat op het perceel een historische bodemverontreiniging werd aangetroffen, dat er ernstige aanwijzingen zijn van een verontreiniging die een ernstige bedreiging vormt, dat het perceel moet worden opgenomen in het register van verontreinigde gronden en dat een beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd moet worden. De erkend bodemsaneringsdeskundige stelt tot slot :

"Gezien de erfgenamen Gyssels eigenaar werden van het perceel in 1965 en zij op het ogenblik dat ze eigenaar werden niet op de hoogte behoorden te zijn van een mogelijke verontreiniging als gevolg van de activiteiten van de vorige gebruiker (producten leerlooierij) van het perceel en zij deze verontreiniging evenmin veroorzaakt hebben is het logisch dat zal overwogen worden om het statuut van 'onschuldig bezitter', conform artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet aan te vragen, zodra er door de OVAM wordt aangemaand tot het uitvoeren van een bijkomend beschrijvend bodemonderzoek".

3.4. Op 21 augustus 2003 worden de verzoekers door OVAM aangemaand om tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan. OVAM is van oordeel dat er op basis van het oriënterend bodemonderzoek ernstige aanwijzingen zijn van een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt.

3.5. Met een aangetekend schrijven van 22 september 2003 maken de verzoekers aanspraak op de toekenning van het statuut van onschuldig eigenaar. In dat verband laten zij het volgende gelden :

"(...) De huidige erfgenamen Gyssels hebben de verontreiniging niet zelf veroorzaakt.

Uit een vergelijking van de aard van de aangetroffen verontreiniging met het soort activiteiten dat heeft plaatsgevonden op het terrein sinds de heer Albert Gyssels samen met zijn echtgenote, mevrouw Lerutte Florence Louise eigenaars werden van het terrein op 16 februari 1973 (verkoopakte in bijlage), kan ondubbelzinnig worden geconcludeerd dat de aangetroffen verontreiniging onmogelijk veroorzaakt kan zijn door de voormalige risico-activiteiten op het terrein (werkplaats voor klein carrosseriewerk en een spuitcabine voor aluminium profielen).

Volgend op bovenstaande verantwoording kan tevens vermeld worden dat ook de huidige erfgenamen Gyssels de verontreiniging niet zelf kunnen veroorzaakt hebben, aangezien deze zelfs nooit activiteiten hebben uitgeoefend op het terrein.

Op basis van het bovenstaande kan dus worden geargumenteed dat de verontreinigingen veroorzaakt werden voor dat de huidige erfgenamen Gyssels eigenaar werden van het terrein. Men kan bijgevolg besluiten dat de huidige erfgenamen Gyssels de verontreiniging zelf niet veroorzaakt hebben.

(...) Op het ogenblik dat de huidige erfgenamen Gyssels gebruiker/eigenaar werden van de grond waren zij niet op de hoogte of behoorde(n) zij niet op de hoogte te zijn van de verontreiniging.

Aangezien het terrein werd gekocht door de heer Gyssels in 1973 en in die periode de wetgeving in zake milieu (ARAB) eerder van toepassing was op de bescherming van de werksfeer en in mindere mate op het milieu zelf (De heer Gyssels kon alleen maar aannemen dat de leerlooierij milieubewust en zorgzaam voor het milieu te werk ging en het is zeer waarschijnlijk dat de activiteiten van een leerlooierij in die periode niet werden beschouwd als een chemische industrie die mogelijk gevaar kan opleveren voor het milieu), is het duidelijk dat de heer Gyssels en bijgevolg ook diens erfgenamen niet op de hoogte waren en niet behoorden te zijn van een mogelijke verontreiniging op het terrein.

Ook het feit dat de betonverharding in het gebouw reeds aanwezig was in 1973 en de heer Gyssels bij de aankoop enkel visueel een mogelijke verontreiniging had kunnen vaststellen en op geen enkel moment een verontreiniging onder de reeds bestaande betonverharding had kunnen vermoeden, is een wezenlijk argument dat de heer Gyssels niet op de hoogte kon zijn van een mogelijke verontreiniging op het terrein.

Hierbij dient tevens vermeld dat in de verkoopsakte van 16 februari 1973 (zie bijlage) geen melding wordt gedaan van de activiteiten die voor de verkoop plaatsvonden op het terrein. Aangezien het in die periode zeer ongebruikelijk was om bij de verkoop van een terrein de mogelijk(e) aanwezigheid van een eventuele verontreiniging na te gaan via afgeleverde vergunningen bij de gemeente en er voor de erfgenamen van de heer Gyssels geen bijkomende

aanleidingen bestonden om de vastgestelde verontreiniging te vermoeden, behoorden de heer Gyssels en bijgevolg ook diens erfgenamen niet op de hoogte te zijn van een mogelijke verontreiniging als gevolg van de activiteiten van de voormalige leerlooierij.

Daarenboven kan gesteld worden dat de huidige erfgenamen (waarvan onder meer een aantal kleinkinderen van de heer Albert Gyssels deel uitmaken), redelijkerwijs niet op de hoogte behoorden te zijn van de mogelijke aanwezigheid van een verontreiniging op het terrein aangezien zij nooit betrokken zijn geweest bij het beheer en de verhuur van het terrein. Het ligt trouwens niet voor de hand dat de erfgenamen Gyssels buiten de activiteiten die gebeurden onder het eigendom van hun (groot)vader ook nog eens opzoeken zouden moeten doen naar de aard van de activiteiten die lang daar voor plaatsvonden (leerlooierij tot in 1955).

Uit bovenstaande argumentatie kan besloten worden dat de huidige erfgenamen Gyssels niet op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreinigingen op het terrein, op het ogenblik dat zij mede-eigenaar werden van de grond".

3.6. Op 20 november 2003 neemt OVAM een reeks beslissingen waarbij de aanspraak van de verzoekers op het statuut van onschuldig eigenaar wordt afgewezen. Die beslissing is volgt gemotiveerd :

"Overwegende dat de overdrager om zich te kunnen beroepen op het artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet, cumulatief moet aantonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en 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;

Overwegende dat uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat er ernstige aanwijzingen zijn dat het terrein met kadastrale gegevens 0465 S 2 aangetast is door een historische bodemverontreiniging die een ernstige bedreiging vormt in de zin van het artikel 2, 5/ van het bodemsaneringsdecreet; dat meerbepaald uit het verslag van het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat in het grondwater een overschrijding van de bodemsaneringsnorm werd vastgesteld ter hoogte van peilbuis P3 voor arseen, zink, lood, nikkel, koper, chroom en cadmium en ter hoogte van peilbuis P2 voor zink en nikkel; dat tevens een verlaagde pH en een verhoogde geleidbaarheid werd vastgesteld in peilbuis P3, een overschrijding van de MTC-waarde voor sulfaten ter hoogte van peilbuizen P3 en P2, ter hoogte van peilbuis P2 een overschrijding van de MTC-waarde voor ammonium en ammonium-N en dat tot slot in het vaste deel van de bodem ter hoogte van boring 3 er verhoogde concentraties aan sulfaten en ammonium werden vastgesteld; dat uit de historiek, zoals weergegeven in het oriënterend bodemonderzoek, blijkt dat het terrein tot in 1955 werd gebruikt door CHIMICO TECHNIQUES R. THOEN een bedrijf die leerproducten en gesulfoneerde oliën fabriceerde voor het gebruik in de leder- en textielindustrie; dat na 1955 er een tiental jaar geen activiteiten meer uitgeoefend werden op het terrein; dat in 1973 het terrein tot 1985 verhuurd werd aan de Heer DE LANDSHEER, die er speelgoed stockeerde; dat vervolgens tussen 1985 en 1993 het terrein gebruikt werd door exploitant SERGIO die het terrein aanwendde als werkplaats voor klein carrosseriewerk en tevens tweedehandswagens op het terrein stalde; dat in de periode 1993 tot 1997 het terrein gebruikt werd door het bedrijf ALULUX voor de opslag en beperkte productie van aluminiumprofielen, waarbij er eveneens een spuitcabine werd geïnstalleerd op het terrein; tot slot werd in de periode 1997 tot 2003 het terrein

verhuurd aan het bedrijf TBW Express Bosman en dit voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer;

Overwegende dat uit de stukken gevoegd bij het aangetekend schrijven dd. 22 september 2003 en het schrijven van 28 juli 2003 van MAVA BODEMONDERZOEK N.V. namelijk de notariële verkoopakte dd. 16 februari 1973 blijkt dat de Heer Albert GYSSELS en Mevr. Florence LERUTTE, eigenaar werden van 'het werkhuis met aanhorigheden en voorliggende koer' gelegen in de Groenstraat 96/98, groot 724,37 centiare, zijnde het thans over te dragen perceel; dat ingevolge het overlijden van de Heer Albert GYSSELS op 22 januari 1993 de overdrager naakte (mede) eigenaar werd van het onroerend goed, samen met de broers William en Michel GYSSELS; dat ingevolge het overlijden van Mevr. Florence LERUTTE op 18 januari 2002 de overdrager volle (mede) eigenaar werd van het terrein en dit samen met de Heer William en Michel GYSSELS; dat volgens de overdrager hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat uit de vergelijking van de aard van de aangetroffen verontreiniging met het soort activiteiten dat heeft plaatsgevonden op het terrein sinds de verwerving van de grond op 16 februari 1973, er ondubbelzinnig moet geconcludeerd worden dat de aangetroffen verontreiniging onmogelijk veroorzaakt kan zijn door de voormalige risico-activiteiten op het terrein (werkplaats voor klein carrosseriewerk en spuitcabine voor aluminiumprofielen); dat uit het verslag oriënterend bodemonderzoek blijkt dat de overdrager zelf nooit enige activiteit heeft uitgeoefend op het terrein en de verontreiniging dus niet heeft kunnen veroorzaken; dat uit het verslag tevens blijkt dat de exploitanten waar het terrein aan verhuurd werd sinds de verwerving in 1973, evenmin activiteiten uitoefenden die de aangetroffen verontreiniging zou hebben kunnen veroorzaken; dat op grond van de argumentatie en op grond van het oriënterend bodemonderzoek het aannemelijk is dat de overdrager de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat geen enkel element in het administratief dossier bij de OVAM deze conclusie ontkracht;

Overwegende dat de overdrager verder moet aantonen dat hij op het ogenblik waarop hij eigenaar werd van de over te dragen grond, niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging;

Overwegende dat de overdrager de over te dragen grond heeft verworven in 1993 ingevolge het overlijden van diens vader, de Heer Albert GYSSELS, dd. 22 januari 1993 die de grond bij notariële akte dd. 16 februari 1973 aankocht samen met diens echtgenote Mevrouw Florence LERUTTE; dat de overdrager in zijn standpunt stelt dat op het ogenblik van de oorspronkelijke verwerving van de grond in 1973 de wetgeving inzake milieu eerder van toepassing was op de bescherming van de werksfeer en in mindere mate op het milieu zelf; dat het zeer waarschijnlijk is dat de activiteiten van een leerlooierij in die periode niet werden beschouwd als een chemische industrie die mogelijk gevaar kan opleveren voor het milieu; dat daarenboven in het gebouw een betonverharding voorzien was in 1973 zodat het visueel onmogelijk was om potentiële verontreiniging vast te stellen en de overdrager op geen enkel moment een verontreiniging onder de reeds bestaande betonverharding had kunnen vermoeden; dat in de notariële verkoopakte dd. 16 februari 1973 eveneens het stilzwijgen wordt gehouden omtrent de activiteiten die hebben plaatsgevonden op het terrein voor het realiseren van de verkoop; dat tot slot in de periode van de overdracht, het zeer ongebruikelijk was om naar aanleiding van een verkoop de mogelijke aanwezigheid van een eventuele verontreiniging na te gaan via afgeleverde vergunningen bij de Gemeente; dat er in 1973 inderdaad nog geen sprake was van een algemeen milieubewustzijn zoals dit de dag van vandaag het geval is; doch dat dit aspect moet beoordeeld worden op het ogenblik dat de overdrager zelf de grond verwierf, met name in 1993 en dat moet vastgesteld worden dat hoewel op het ogenblik van de eigendomsverwerving het

bodemsaneringsdecreet nog niet bestond, er toch al een bewustzijn bestond omtrent de milieuproblematiek en er in het bijzonder reeds voldoende aandacht werd besteed aan de problematiek van bodemverontreiniging; dat daarenboven op het ogenblik van de verwerving de overdrager kennis kon hebben van de risico-activiteit die werd uitgeoefend op het terrein tussen 1985 en 1993 met name de werkplaats voor klein carrosseriewerk (Vlarebo-rubriek 15.2) zodat de overdrager in 1993 voorzichtiger had moeten zijn en hoewel het openvallen van een nalatenschap geen overdracht van grond uitmaakt in de zin van het bodemsaneringsdecreet, de voorzichtige erfgenaam gebruik had moeten maken van de in het Burgerlijk Wetboek voorziene mogelijkheid om de nalatenschap te aanvaarden onder voorrecht van boedelbeschrijving; dat hierdoor een correct beeld wordt gegeven van de baten en schulden van de nalatenschap voor de erfgenamen en een mogelijk milieupassief zou kenbaar gemaakt zijn, dat de overdrager op eenvoudige wijze inlichtingen had kunnen verkrijgen bij de gemeente omtrent de hinderlijke exploitatie die gevestigd was op de over te dragen grond; dat van de overdrager dan ook verwacht mag worden dat hij op de hoogte was van een mogelijke verontreiniging en dat verwacht mag worden van de overdrager dat de nodige voorzichtigheid aan de dag wordt gelegd bij de aanvaarding van de nalatenschap en dat hij gelet op de historiek van het terrein, een onderzoek had moeten laten uitvoeren; dat de overdrager dan ook niet kan aantonen noch aannemelijk maakt dat hij niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving".

3.7. Tegen voormelde beslissing stellen de verzoekers op 15 december 2003 beroep in bij de Vlaamse regering. In het beroepschrift voeren de verzoekers diverse argumenten aan teneinde aan te tonen dat zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving via erfopvolging in 1993 niet op de hoogte waren of behoorden te zijn van de bodemverontreiniging.

3.8. De Adviescommissie Bodemsanering stelt op 14 juni 2006 voor om het beroep ongegrond te verklaren ten aanzien van Tom, Jimmy, Bart en Nico Gyssels, respectievelijk de derde, vierde, vijfde en zesde verzoeker in voorliggend geding, en deels gegrond ten aanzien van William en Jacques Gyssels, respectievelijk de eerste en de tweede verzoeker, wat betreft het gedeelte van de eigendom dat zij verworven hebben uit de in 1993 opengevallen nalatenschap van hun vader.

3.9. Op 18 september 2007 neemt de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur het thans bestreden besluit waarbij de ingediende beroepen deels gegrond en deels ongegrond worden verklaard.

Ten aanzien van alle verzoekers neemt de Vlaamse minister aan dat zij de bodemverontreiniging niet zelf hebben veroorzaakt, zodat alleszins

voldaan is aan de eerste voorwaarde van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet.

Wat betreft het niet op de hoogte zijn of behoren te zijn van de bodemverontreiniging, tweede cumulatieve voorwaarde van voormelde bepaling, wordt een onderscheid gemaakt tussen 1) de eerste en de tweede verzoeker, 2) de derde verzoeker en 3) de overige verzoekers.

Het kennisement in hoofde van William en Jacques Gyssels, respectievelijk de eerste en de tweede verzoeker, wordt als volgt beoordeeld :

"Overwegende dat:

- CHIMICO TECHNIQUES R. THOEN op het terrein tot in 1955 leerproducten en gesulfoneerde oliën fabriceerde voor gebruik in de leder- en textielindustrie (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek);
- het terrein werd aangekocht door de heer ALBERT GYSSELS en zijn echtgenote mevrouw FLORENCE LERUTTE op 16 februari 1973 (notariële verkoopakte d.d. 16 februari 1973);
- de heer ALBERT GYSSELS en mevrouw FLORENCE LERUTTE waren gehuwd onder het stelsel van de wettelijke gemeenschap van goederen, bij ontstentenis van een huwelijkscontract (pag. 1 notariële verkoopakte d.d. 16 februari 1973);
- vóór 1976 het wettelijke stelsel bestond uit de gemeenschap van roerende goederen en aanwinsten;
- het terrein van 1973 tot 1985 werd verhuurd aan de heer DE LANDSHEER, die er speelgoed stockeerde (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek);
- er van 1985 tot 1993 tweedehandswagens werden gestald en in beperkte mate hersteld door de firma SERGIO (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek);
- bij de exploitatie van de garage gedurende een beperkte periode een kleine spuitcabine werd gebruikt (pag. 10 oriënterend bodemonderzoek);
- de heer ALBERT GYSSELS op 22 januari 1993 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- zowel onder het vroegere als onder het huidige wettelijk huwelijksvermogensstelsel de verdeling van de gemeenschap bij heften geschiedt (art. 1474 oud B.W. en art. 1445 B.W.);
- artikel 745bis, §1, al. 1 B.W. als volgt luidt: 'Wanneer de overledene afstammelingen, geadopteerde kinderen of afstammelingen van deze achterlaat, verkrijgt de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik van de gehele nalatenschap';
- van 1993 tot 1997 de loods werd gebruikt door ALULUX voor de opslag en beperkte productie van aluminiumprofielen (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek);
- de loods van 1997 tot 2003 werd gebruikt door TBW EXPRESS BOSMAN voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek);
- mevrouw FLORENCE LERUTTE op 18 januari 2002 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer ALBERT GYSSELS en mevrouw FLORENCE LERUTTE drie kinderen hadden, meer bepaald de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer MICHEL GYSSELS op 10 februari 2003 is overleden (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);

- de bodemsaneringsdeskundige meent dat de verontreiniging mogelijks veroorzaakt is door een lokale calamiteit (mogelijk H_2SO_4) bij de fabricage van leerlooiproducten door CHIMICO TECHNIQUES R. THOEN (pag. 29 oriënterend bodemonderzoek d.d. 16 juli 2003);

Overwegende dat de heer ALBERT GYSSELS en mevrouw FLORENCE LERUTTE waren gehuwd onder het stelsel van de gemeenschap van roerende goederen en aanwinsten; dat de onroerende goederen onder een bezwarende titel tijdens het huwelijk verkregen in dit huwelijksstelsel behoren tot het gemeenschappelijk vermogen; dat de in 1973 aangekochte grond bijgevolg terechtkwam in het gemeenschappelijk vermogen van beide echtgenoten;

Overwegende dat ingevolge het overlijden van de heer ALBERT GYSSELS in 1993, zijn echtgenote FLORENCE LERUTTE haar helft van het gemeenschappelijk vermogen in volle eigendom ontving en de andere helft, het deel van haar overleden echtgenoot, in vruchtgebruik erfde; dat hun kinderen, de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS, de naakte eigendom van deze helft van het gemeenschappelijk vermogen erfden; dat de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS op 22 januari 1993 aldus naakte mede-eigenaars werden van de helft van de grond;

Overwegende dat ingevolge het overlijden van mevrouw FLORENCE LERUTTE in 2002, de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS de helft van de grond die ze al in naakte eigendom hadden, afkomstig van hun overleden vader, nu in volle eigendom erfden; dat ze daarnaast ook de andere helft van de grond, behorende tot hun overleden moeder, in volle eigendom erfden; dat de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS op 18 januari 2002 aldus volle mede-eigenaars werden van de totaliteit van de grond;

Overwegende dat het kenniselement in hoofde van de tweede en derde beroeper bijgevolg moet worden beoordeeld zowel in 1993 als in 2002;

Overwegende dat de heer ALBERT GYSSELS samen met zijn echtgenote de grond heeft aangekocht in 1973; dat er sinds 1973 verscheidene activiteiten op het terrein werden uitgeoefend door verschillende huurders; dat deze activiteiten de verontreiniging vermoedelijk niet hebben veroorzaakt; dat het immers een historische verontreiniging betreft die waarschijnlijk dateert van vóór 1973, periode waarin op het terrein leerlooiproducten en gesulfoneerde oliën werden gefabriceerd voor gebruik in de leder- en textielindustrie; dat gelet op het feit dat de verontreiniging hoogstwaarschijnlijk zo oud is en is veroorzaakt op een tijdstip waarop de erflater nog geen eigenaar was, het aannemelijk is dat de tweede en derde beroeper in 1993 niet op de hoogte waren van deze verontreiniging;

Overwegende dat de op het terrein uitgevoerde activiteiten niet van die aard waren om begin 1993 bij het brede publiek een alarmbel te doen rinkelen in verband met een mogelijke bodemverontreiniging; dat het bovendien op dat ogenblik, vóór de inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet, voor notarissen geen gangbare praktijk was de betrokkenen in te lichten over mogelijke milieuproblemen in verband met de verwerving van een terrein; dat bijgevolg noch de tweede, noch de derde beroeper in 1993 op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging voor het deel van de grond dat zij erfden door het overlijden van hun vader; dat dit deel de helft van het derde betreft dat zij in 1993 in naakte eigendom verkregen, m.a.w. een zesde van de grond;

Overwegende dat in 2002 daarentegen het Bodemsaneringsdecreet reeds zeven jaar in werking was; dat het brede publiek zich op dat ogenblik wel degelijk bewust was van de problematiek van bodemverontreiniging; dat er milieuvergunningen voorhanden waren waaruit bleek dat in het verleden risicoactiviteiten werden uitgevoerd op het terrein; dat de tweede en derde beroeper, gelet op deze op het terrein uitgevoerde risico-activiteiten, in 2002

niet de nodige voorzichtigheid aan de dag hebben gelegd; dat zij moesten weten dat dergelijke activiteiten bodemverontreiniging kunnen veroorzaken; dat zij in 2002 op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging voor het deel van de grond dat zij erfden door het overlijden van hun moeder; dat dit deel de helft van het derde betreft dat zij in 2002 onmiddellijk in volle eigendom verkregen, m.a.w. een zesde van de grond; dat zij bijgevolg elk tot beloop van een zesde deel dienen in te staan voor de sanering;

Overwegende dat de tweede en derde beroeper op het ogenblik van de verwerving in 1993 niet op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreiniging; dat zij op het ogenblik van de verwerving in 2002 evenwel wel op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreiniging;

Overwegende dat de tweede en derde beroeper derhalve ieder voor een zesde deel voldoen aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet en ieder voor een zesde deel niet voldoen aan deze voorwaarde".

Ten aanzien van de kennis van de bodemverontreiniging in hoofde van Tom Gyssels, de derde verzoeker, overweegt het bestreden besluit :

"Overwegende dat:

- het terrein werd aangekocht door de heer ALBERT GYSSELS en zijn echtgenote mevrouw FLORENCE LERUTTE op 16 februari 1973 (notariële verkoopakte d.d. 16 februari 1973);
- de heer ALBERT GYSSELS op 22 januari 1993 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- mevrouw FLORENCE LERUTTE op 18 januari 2002 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer ALBERT GYSSELS en mevrouw FLORENCE LERUTTE drie kinderen hadden, meer bepaald de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer MICHEL GYSSELS was gehuwd met de eerste beroeper (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- zij in het huwelijk traden onder het stelsel van gemeenschap van goederen beperkt tot de aanwinsten naar blijkt uit de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor notaris JOS ROOSENS op 3 september 1976 (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- uit het huwelijk tussen de heer MICHEL GYSSELS en de eerste beroeper vier kinderen werden geboren, te weten de vierde, vijfde, zesde en zevende beroeper (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de vierde beroeper werd geboren op 17 januari 1991 (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de heer MICHEL GYSSELS op 10 februari 2003 is overleden (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de heer MICHEL GYSSELS geen laatste wilsbeschikking heeft gemaakt (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- artikel 745bis, §1, al. 1 B.W. als volgt luidt: 'Wanneer de overledene afstammelingen, geadopteerde kinderen of afstammelingen van deze achterlaat, verkrijgt de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik van de gehele nalatenschap';
- de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS aan zijn overlevende echtgenote, de eerste beroeper, toekomt tot beloop van het vruchtgebruik (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);

- de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS aan zijn kinderen toekomt tot beloop van de naakte eigendom, aan ieder van hen tot beloop van een vierde deel (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- artikel 776 B.W. als volgt luidt: 'Nalatenschappen aan minderjarigen en aan onbekwaamverklaarden kunnen alleen overeenkomstig de bepalingen van artikel 410, §1 rechtsgeldig worden aanvaard';
- artikel 777 B.W. als volgt luidt: 'De aanvaarding werkt terug tot op de dag dat de erfenis is opengevalen';
- artikel 410, §1, 5/ B.W. als volgt luidt: 'De vrederechter moet de voogd bijzondere machtiging verlenen om een nalatenschap, een algemeen legaat of een legaat onder algemene titel te verwerpen of te aanvaarden, wat slechts onder voorrecht van boedelbeschrijving kan geschieden';
- de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS door de eerste beroeper in naam van de minderjarige vierde beroeper werd aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving bij akte verleden op de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 19 september 2003, bekendgemaakt in het Belgisch Staatsblad van 1 oktober 2003 onder nummer 27508 (schrijven met bijkomende informatie MAVA BODEMONDERZOEK NV d.d. 12 mei 2005);
- op het terrein door MAVA BODEMONDERZOEK NV een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd, dat werd afgesloten op 16 juli 2003 (oriënterend bodemonderzoek d.d. 16 juli 2003);
- in het oriënterend bodemonderzoek werd vastgesteld dat de grond is aangetast door een historische bodemverontreiniging waarvoor een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is (pag. 29 oriënterend bodemonderzoek);
- de beroepers op 21 augustus 2003 door de OVAM werden aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren;

Overwegende dat de vierde beroeper ten gevolge van de aanvaarding onder boedelbeschrijving op 19 september 2003 op 10 februari 2003 naakte mede-eigenaar werd van een twaalfde deel van de grond ingevolge het overlijden van de heer MICHEL GYSSELS; dat de vierde beroeper toen en nu nog steeds minderjarig is; dat hij bijgevolg principieel titularis is van alle rechten en plichten, maar deze niet zelf en zelfstandig kan uitoefenen; dat de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS door de eerste beroeper, moeder van de vierde beroeper, in naam van deze laatste werd aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving bij akte verleden op de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 19 september 2003; dat op dat moment het oriënterend bodemonderzoek reeds was afgesloten; dat uit dit oriënterend bodemonderzoek bleek dat de bodem verontreinigd was; dat de vierde beroeper zelfs reeds was aangemaand door de OVAM om over te gaan tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek; dat dan ook niet kan beweerd worden dat de vierde beroeper niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik waarop hij mede-eigenaar werd; dat hij tot beloop van zijn deel in de erfenis, meer bepaald een twaalfde deel, dient in te staan voor de sanering;

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

Overwegende dat de vierde beroeper derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet".

Ten slotte wordt de kennis van de bodemverontreiniging in hoofde van Jimmy, Bart en Nico Gyssels, respectievelijk de vierde, de vijfde en de zesde verzoeker, als volgt geëvalueerd :

"Overwegende dat:

- het terrein werd aangekocht door de heer ALBERT GYSSELS en zijn echtgenote mevrouw FLORENCE LERUTTE op 16 februari 1973 (notariële verkoopakte d.d. 16 februari 1973);
- de heer ALBERT GYSSELS op 22 januari 1993 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- mevrouw FLORENCE LERUTTE op 18 januari 2002 is overleden (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer ALBERT GYSSELS en mevrouw FLORENCE LERUTTE drie kinderen hadden, meer bepaald de tweede en derde beroeper en de heer MICHEL GYSSELS (volmacht d.d. 7 maart 2002);
- de heer MICHEL GYSSELS was gehuwd met de eerste beroeper (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- zij in het huwelijk traden onder het stelsel van gemeenschap van goederen beperkt tot de aanwinsten naar blijkt uit de bepalingen van hun huwelijkscontract verleden voor notaris JOS ROOSENS op 3 september 1976 (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- uit het huwelijk tussen de heer MICHEL GYSSELS en de eerste beroeper vier kinderen werden geboren, te weten de vierde, vijfde, zesde en zevende beroeper (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de heer MICHEL GYSSELS op 10 februari 2003 is overleden (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de heer MICHEL GYSSELS geen laatste wilsbeschikking heeft gemaakt (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- artikel 745bis, §1, al. 1 B.W. als volgt luidt: 'Wanneer de overledene afstammelingen, geadopteerde kinderen of afstammelingen van deze achterlaat, verkrijgt de langstlevende echtgenoot het vruchtgebruik van de gehele nalatenschap';
- artikel 777 B.W. als volgt luidt: 'De aanvaarding werkt terug tot op de dag dat de erfenis is opengevalen';
- de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS aan zijn overlevende echtgenote, de eerste beroeper, toekomt tot beloop van het vruchtgebruik (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- de nalatenschap van de heer MICHEL GYSSELS aan zijn kinderen toekomt tot beloop van de naakte eigendom, aan ieder van hen tot beloop van een vierde deel (erfrechtverklaring notaris ROOSENS d.d. 27 maart 2006);
- op het terrein door MAVA BODEMONDERZOEK NV een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd, dat werd afgesloten op 16 juli 2003 (oriënterend bodemonderzoek d.d. 16 juli 2003);
- beroepers stellen dat de opdracht tot dit oriënterend bodemonderzoek werd gegeven op 31 december 2002 (schrijven met bijkomende informatie MAVA BODEMONDERZOEK NV d.d. 12 mei 2005);
- op 26 november 2002 reeds een terreinbezoek werd afgelegd door een medewerker van MAVA BODEMONDERZOEK NV (pag. 8 oriënterend bodemonderzoek);
- op 31 januari 2003 de boringen werden uitgevoerd en de peilbuizen werden geplaatst (pag. 4 oriënterend bodemonderzoek d.d. 16 juli 2003);

Overwegende dat de vijfde, zesde en zevende beroeper overeenkomstig artikel 777 B.W. op 10 februari 2003 elk voor een twaalfde deel naakte mede-eigenaar werden van de grond ingevolge het overlijden van de heer MICHEL GYSSELS; dat beroepers zelf stellen dat een maand voordien, meer bepaald op 31 december 2002, door de heer MICHEL GYSSELS en zijn broers reeds opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek op de betrokken grond; dat de bodemsaneringsdeskundige op 26 november 2002 reeds een terreinbezoek heeft afgelegd; dat het oriënterend bodemonderzoek pas werd afgesloten op 16 juli 2003, dus na het openvallen

van de erfenis van de heer MICHEL GYSSELS; dat de notaris in 2003 moest gewezen hebben op het risicoground-aspect; dat de opdracht tot oriënterend bodemonderzoek minstens een alarmsignaal was voor de vijfde, zesde en zevende beroeper; dat een oriënterend bodemonderzoek immers enkel moet worden uitgevoerd indien op de grond een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die bodemverontreiniging kan veroorzaken; dat zij behoorden te weten dat de grond een risicoground was en bijgevolg potentieel verontreinigd; dat zij bij het openvallen van de nalatenschap voorzichtiger hadden moeten zijn; dat zij dan ook dienen in te staan voor de sanering, ieder voor hun deel in de erfenis, een twaalfde van de grond;

Overwegende dat de vijfde, zesde en zevende beroeper op het ogenblik van de verwerving op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreiniging;

Overwegende dat de vijfde, zesde en zevende beroeper derhalve niet voldoen aan de voorwaarde gesteld in artikel 31, §2, 2/ Bodemsaneringsdecreet".

In het beschikkend gedeelte van het bestreden besluit wordt de saneringsplicht van de eerste en de tweede verzoeker teruggebracht tot het gedeelte van de grond dat zij in eigendom hebben verkregen uit de nalatenschap van hun moeder. Voor het overige wordt de verplichting om tot bodemsanering over te gaan bevestigd ten aanzien van alle verzoekers.

IV. Ontvankelijkheid van het beroep

4. De verwerende partij doet in haar laatste memorie afstand van de exceptie die zij in haar memorie van antwoord had opgeworpen met betrekking tot de tijdigheid van het annulatieberoep.

V. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

5. De verzoekers roepen in een eerste middel de schending in van artikel 10, § 1, en 32 (lees : 31), §§ 1 en 2, van het bodemsaneringsdecreet, van de materiële motiveringsplicht en van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheidsbeginsel. Tevens wordt gesteld dat voor het bestreden besluit de in rechte en in feite vereiste grondslag ontbreekt.

Het middel wordt als volgt geadstrueerd :

"Doordat, de bestreden beslissing de motivering beoordeelt van verzoekende partijen ingediend teneinde het statuut van onschuldig bezitter te verwerven zoals voorgeschreven door art. 39 §3 BSD juncto art. 31 §2 BSD, waarbij verzoekende partijen als eigenaars in het getrapt systeem van saneringsplichtigen zoals voorgeschreven door art. 10 §1 BSD slechts saneringsplichtig zijn wanneer het terrein niet wordt geëxploiteerd voor een inrichting die vergunnings- of meldingsplichtig is overeenkomstig het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning (milieuvergunningsdecreet), in welk geval de exploitant diende te worden aangemaand;

Dat de bestreden beslissing echter het voldaan zijn aan de beide voorwaarden van art. 31 §2 BSD onderzoekt zonder dat zij betreffende verzoekende partijen heeft vastgesteld of zij al dan niet saneringsplichtig zijn;

Dat verzoekende partijen door de bestreden beslissing als saneringsplichtig worden beoordeeld, en niet het voordeel van het statuut van onschuldig bezitter wordt verleend;

Terwijl, art. 32 §2 BSB verwijst naar de in §1 vermelde persoon, die onder de cumulatieve voorwaarden opgesomd in §2 niet verplicht is over te gaan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek".

De verzoekers zetten in hun toelichting bij het middel uiteen dat zij ten onrechte worden beschouwd als saneringsplichtige van de grond, dat uit de historiek zoals opgenomen in het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat op het ogenblik dat OVAM hen heeft aangemaand om tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan het terrein werd verhuurd aan het bedrijf TBW Express Bosman voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer, dat voormelde firma derhalve als exploitant saneringsplichtig is, dat de verwerende partij van deze verhuring op de hoogte was, dat ieder normaal zorgvuldige overheid in dezelfde omstandigheden geplaatst, nadat zij kennis heeft van de exploitatie op een bepaald terrein aan de hand van het administratief dossier dient na te gaan of een aangemaande wel saneringsplichtig is vooraleer het statuut van onschuldig bezit te beoordelen, dat de overweging in het oriënterend bodemonderzoek dat geen gebruikers of exploitanten aanwezig waren op het terrein de verwerende partij niet heeft kunnen misleiden, gezien uit de historiek bleek dat het terrein verhuurd was en dat de verwerende partij hoe dan ook zelf de plicht heeft om de juiste saneringsplichtige aan te manen.

6. De verwerende partij antwoordt dat de verzoekers voor het eerst in de procedure voor de Raad van State aanvoeren dat de saneringsplicht berust op de gebruiker van de grond, dat dit argument nooit ter sprake is gebracht tijdens de voorafgaande procedure met inbegrip van de administratieve beroepsprocedure, dat de verzoekers hun rechten op dat punt hebben verwerkt en zich derhalve niet voor de Raad van State kunnen beroepen op de aanwezigheid van een exploitant, dat de houding van de verzoekers indruist tegen de algemene beginselen van behoorlijk

burgerschap die van de burger goede trouw vereisen in zijn relatie tot het bestuur, dat in de rechtsleer meerdere auteurs hebben gewezen op een wederkerig bestuursrecht, dat de verzoekers steeds hebben benadrukt dat de bodemverontreiniging dateert van vóór 1993 zodat het niet relevant is te verwijzen naar een recente exploitatie, dat de Adviescommissie Bodemsanering heeft geconstateerd dat er geen gebruikers of exploitanten op de grond aanwezig waren, dat ook het bodemattest geen melding maakt van een gebruiker en dat de verzoekers tijdens de administratieve procedure zelf met stukken hebben "aangegeven" dat er geen gebruiker is.

7. In de memorie van wederantwoord repliceren de verzoekers dat hen geen enkele reglementaire noch wettelijke bepaling bekend is die verhindert dat onwettigheden tegen een administratieve rechtshandeling voor het eerst voor de Raad van State worden opgeworpen, dat de verplichting tot het uitputten van de administratieve beroepsprocedures niet vereist dat reeds in limine litis alle mogelijke wettigheidsbezwaren op straffe van verval moeten worden aangevoerd, dat de verwerende partij vooreerst had moeten nagaan of de aanvragers van het statuut van onschuldig bezit wel saneringsplichtig waren in de zin van artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, hetgeen een essentieel onderdeel is van de legaliteitstoets van dergelijke aanvragen, dat het bestuur bij uitstek de zorgvuldige toezichter dient te zijn van het rechtsfeit of overeenkomstig het bodemsaneringsdecreet wel de correcte saneringsplichtige is aangemaand, dat de eigen historiek klaar en duidelijk de aanwezigheid van een transportfirma vermeldt en dat de verwerende partij via de meldingsplicht van dergelijke activiteit hiervan op de hoogte moest zijn, dat de Raad van State zelfs ambtshalve de bevoegdheid van de verwerende partij zou moeten onderzoeken wanneer uitgaande van de veronderstelling van het bestreden besluit blijkt dat de aanmaning niet werd gericht tot de persoon die overeenkomstig artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet saneringsplichtig is, dat het enkele gegeven dat de erkend bodemsaneringsdeskundige in het oriënterend bodemonderzoek heeft aangegeven dat geen exploitant voorhanden was, niet leidt tot een inbreuk op het vermeende beginsel van behoorlijk burgerschap, dat zij geconfronteerd werden met een aanmaning om tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, dat die aanmaning hen heeft gedwongen om onmiddellijk hieraan te ontsnappen door een argumentatie inzake het onschuldig bezit voor te leggen, dat de verwerende partij zelf kennis had of behoorde te hebben van de exploitatie, dat het beginsel van behoorlijk burgerschap door de rechtspraak niet wordt erkend als algemeen rechtsbeginsel, dat de Raad van State zelfs ambtshalve zou dienen vast te stellen dat de verwerende partij niet bevoegd was om te oordelen over de aanspraken

op het statuut van onschuldig bezitter, dat niet valt in te zien waarom het historisch karakter van de verontreiniging het gegeven van een andere saneringsplichtige irrelevant zou maken en dat het middel niet een procedureel euvel of de schending van een vormvereiste betreft doch het niet-naleven van de wettelijke bepalingen en de beginselen van behoorlijk bestuur met reglementaire waarde, waarvan de schending niet voor dekking of bevestiging vatbaar is.

8. De verzoekers betogen in hun laatste memorie dat volstrekt niet begrepen kan worden hoe het beginsel van behoorlijk burgerschap ertoe kan leiden dat een middel onontvankelijk zou moeten worden bevonden, dat de gecoördineerde wetten op de Raad van State noch het algemeen procedurereglement bepalen dat geen nieuwe middelen mogen worden aangebracht die niet in de voorafgaandelijke administratieve procedure zijn opgeworpen, dat het middel voldoet aan alle voorwaarden van artikel 19 van de gecoördineerde wetten op de Raad van State, dat het beginsel van behoorlijk burgerschap uiterst omstreden is, dat uit het schrijven van 22 september 2003 waarin wordt meegedeeld dat er momenteel geen risicolocaties op het terrein aanwezig zijn, de verwerende partij niet heeft kunnen afleiden dat er geen enkele exploitant op het terrein aanwezig was, dat de activiteiten van de transportfirma TBW Express Bosman immers geen risicoactiviteiten waren volgens de bij Vlarebo gevoegde lijst van inrichtingen die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken, dat het feit dat een bepaalde wettigheidskritiek niet wordt opgeworpen in het verzoek tot het verkrijgen van het statuut van onschuldig bezitter noch in de georganiseerde administratieve beroepsprocedure, niet verhindert dat een dergelijke onwettigheid voor het eerst voor de Raad van State wordt aangevoerd, dat de verplichting om de juiste saneringsplichtige aan te wijzen in eerste instantie bij OVAM berust, dat de devolutieve werking van het administratief beroep daarenboven meebrengt dat de beroepsinstantie alle legaliteitsaspecten onderzoekt en dat het auditoraat gebruik makend van zijn algemene onderzoeksbevoegdheid de gegevens betreffende de melding van de activiteiten van de transportfirma TBW Express Bosman had kunnen opvragen.

Beoordeling

9. Het oriënterend bodemonderzoek dat de NV Mava Bodemonderzoek in juli 2003 heeft opgesteld in opdracht van de erfgenamen Gyssels vermeldt bij de administratieve gegevens :

"In opdracht van Gyssels Erfgenamen werd een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd op het terrein gelegen aan de Groenstraat 96 te 1800 Vilvoorde.

Op het onderzochte terrein staat een loods die momenteel gebruikt wordt als parking voor vrachtwagens.

Het terrein heeft een oppervlakte van 730 m², waarvan circa 200 m² bebouwd is.

Gegevens opdrachtgever: (...)

Het volledige terrein bestaat uit de volgende kadastrale percelen:
 - Gemeente Vilvoorde 3 afd (23643), sectie G, nummer 465 S2, oppervlakte 730 m²

De kadastrale informatie betreft de toestand op 01/01/2002.

In het volgende overzicht zijn gegevens over de eigendom van de locatie weergegeven.

Gegevens eigenaren:

Periode	Naam	Adres	Telefoon	Fax
	Gyssels, Jacques	Jokstraat 25 verd2 8420 De Haan		
	Gyssels, William	Helman de Grimberghelaan 5 1850 Grimbergen		
	Gyssels, Michel Frederik	Breemputstraat 3 1800 Vilvoorde		
	Lerutte, Florence Louise	Begonialaan 20 1853 Grimbergen		

In het volgende overzicht zijn gegevens over de gebruiker van de locatie weergegeven.

Gegevens gebruiker:

Periode	Naam	Adres	Telefoon	Fax
	Geen	-		

In het volgende overzicht zijn gegevens over de exploitatie van de locatie weergegeven.

Gegevens exploitanten:

Periode	Naam	Adres	Telefoon	Fax
	Geen	-		

".

Voorts vermeldt hetzelfde oriënterend bodemonderzoek bij het overzicht van de "Vlarem- en Vlarebo-activiteiten/-inrichtingen" :

"In onderhavige paragraaf worden de Vlarebo- en Vlaremcodes gepresenteerd betreffende de voormalige en huidige activiteiten op de locatie.

In de volgende tabel zijn de vroegere Vlarebo activiteiten en inrichtingen voor elke exploitant weergegeven:

Vlarebo-nummer	Vlarebo-categorie	Omschrijving	Exploitant	Start-datum	Eind-datum
4.3.b.1	A	Spuitscabine	Alulux	1993	1997
15.2	A	Werkplaats voor klein carrosseriewerk	Sergio	1985	1993
25.1.2.	C	Leerlooierij	Chimico Techniques R. Thoen		1965

Er zijn geen vergunningplichtige Vlarem activiteiten en inrichtingen van toepassing voor deze locatie".

Ten slotte wordt in de "historische gegevens" meegedeeld dat "de loods van 1997 tot 2003 gebruikt (werd) door TBW Express Bosman voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer".

In het tot OVAM gericht schrijven van 22 september 2003 waarbij de verzoekers de aanspraak op het statuut van onschuldig bezitter laten gelden, wordt gesteld dat er "momenteel (...) geen risico-locaties op het terrein (zijn)". In

voormeld schrijven voeren de verzoekers niet aan dat de saneringsplicht op een exploitant zou berusten.

Tijdens de administratieve beroepsprocedure tegen de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek hebben de verzoekers herhaald dat er actueel geen risico-locaties op het terrein aanwezig zijn.

Het oriënterend bodemonderzoek dateert van juli 2003. Dat onderzoek, uitgevoerd in opdracht van de erfgenamen Gyssels, vermeldt geen gebruikers noch exploitanten van het betrokken perceel. In het licht van de door de verzoekers verschaft inlichtingen, heeft OVAM bij het versturen op 21 augustus 2003 van de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek de verzoekers terecht kunnen beschouwen als saneringsplichtige eigenaars.

Tijdens het verdere verloop van de administratieve procedure, die uiteindelijk heeft geleid tot de bestreden beslissing, hebben de verzoekers niet opgeworpen dat zij niet saneringsplichtig zijn overeenkomstig de in artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet vervatte cascaderegeling die inhoudt dat de saneringsplicht in eerste orde rust op de exploitant van een krachtens het milieuvergunningsdecreet vergunnings- of meldingsplichtige inrichting.

Uit de vermelding in de in het bestreden besluit beschreven "historiek" dat de "loods van 1997 tot 2003 werd gebruikt door TBW Express Bosman voor het stallen van vrachtwagens voor internationaal vervoer (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek)", leiden de verzoekers ten onrechte af dat de verwerende partij op de hoogte zou zijn geweest van de aanwezigheid van een exploitant op het perceel waar de bodemverontreiniging tot stand kwam. Bedoelde historiek is immers niet meer dan een loutere verwijzing naar de gegevens die de verzoekers via het oriënterend bodemonderzoek aan het bestuur hebben meegedeeld. Zoals reeds werd gesteld, maakt het oriënterend bodemonderzoek geen melding van gebruikers of exploitanten van het perceel in kwestie.

De verzoekers stellen voor het eerst in hun verzoekschrift tot nietigverklaring dat het terrein op het ogenblik van de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek was "verhuurd" aan het bedrijf TBW Express Bosman dat ter plaatse een meldingsplichtige inrichting exploiteerde. Die bewering wordt evenwel niet bewezen met concrete stukken. Van de eigenaar van een onroerend goed mag nochtans verwacht worden dat hij in de mogelijkheid is stukken

voor te leggen waaruit onbetwistbaar blijkt dat hij op een bepaald ogenblik zijn eigendom aan een derde heeft verhuurd. Bovendien wordt vastgesteld dat de verzoekers zelfs na te zijn geconfronteerd met een voor hen ongunstig auditoraatsverslag waarin wordt besloten tot de onontvankelijkheid en de ongegrondheid van het middel, inzonderheid omdat de verzoekers "geen enkel stuk bij(brengen) waaruit ondubbelzinnig blijkt dat er zich op het ogenblik dat zij door OVAM werden aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren, een exploitant op het terrein bevond", nalaten enig stuk bij te brengen waardoor het discussiepunt uitiem in hun voordeel beslecht zou kunnen worden. Voormelde vaststellingen volstaan op zich om het middel als ongegrond af te wijzen.

Het eerste middel is ongegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

10. De verzoekers roepen in een tweede middel de schending in van artikel 31, § 2, juncto artikel 39, § 3, van het bodemsaneringsdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van artikel 37, § 7, van Vlarebo, van de materiële motiveringsplicht, van de beginselen van behoorlijk bestuur, inzonderheid het zorgvuldigheids- en vertrouwensbeginsel, het continuïteitsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Tevens voeren zij machtsoverschrijding aan :

"Doordat, eerste onderdeel, de bestreden beslissing oordeelt dat voor een deel ten belope van 8/12 van de over te dragen eigendom de verzoekende partijen niet voldoen aan de vereisten zoals bepaald in art. 31 BSD teneinde het statuut van onschuldig bezitter te verkrijgen, waarbij in hoofde van eerste en tweede verzoekende partij het statuut van onschuldig bezit niet wordt toegekend voor 4/12 verwijzende naar een erfoverdracht door overlijden op 18 januari 2002, en in hoofde van derde tot en met zesde verzoekende partij dit onschuldig bezit niet wordt toegekend ten belope van 4/12 verwijzende naar een erfoverdracht door overlijden dd. 10 februari 2003 en desgevallend de datum van het verlijden van de authentieke akte van aanvaarding der nalatenschap (derde verzoekende partij);

Dat in hoofde van eerste en tweede verzoekende partij het momentum van het overlijden van mevr. Florence Lerutte in overweging wordt genomen voor de verwerving van de helft van de volle eigendom, terwijl op dat ogenblik eerste en tweede verzoekende partij reeds blote eigenaar waren; dat voor het niet voldoen aan dit zelfde criterium in hoofde van derde tot en met zesde verzoekende partij wordt verwezen naar een momentum van erfopvolging van dhr. Michel GYSSELS, terwijl deze verzoekende partijen deel uitmaken van een onverdeelde mede-eigendom die in zijn geheel als voornemend overdrager

in de zin van het BSD wordt beschouwd en enkel het tijdstip van eerste eigendomsverwerving relevant is;

Doordat, tweede onderdeel, de bestreden beslissing na te hebben aanvaard dat eerste en tweede verzoekende partij op het ogenblik van de eerste eigendomsverwerving door erfopvolging in 1993 het statuut van onschuldig bezit zouden hebben verkregen, desalniettemin bijkomende beoordelingsmomenten creëert, wanneer door latere erfopvolgingen dezelfde mede-eigendom overgaat op andere deelgenoten;

Doordat, derde onderdeel, ter motivering van het zogenaamd niet voldoen aan het criterium 'op het ogenblik van het verkrijgen van de hoedanigheid van eigenaar niet op de hoogte te zijn, noch behoren te zijn van de verontreiniging' voor eerste en tweede verzoekende partij het volgende wordt opgenomen in de bestreden beslissing wat betreft de erfoverdracht van 2002:

'Overwegende dat in 2002 daarentegen het Bodemsaneringsdecreet reeds zeven jaar in werking was; dat het brede publiek zich op dat ogenblik wel degelijk bewust was van de problematiek van de bodemverontreiniging; dat er milieuvergunningen voorhanden waren waaruit bleek dat in het verleden risicoactiviteiten werden uitgevoerd op het terrein; dat de tweede en derde beroeper, gelet op deze op het terrein uitgevoerde risico-activiteiten, in 2002 niet de nodige voorzichtigheid aan de dag hebben gelegd; dat zij moesten weten dat dergelijke activiteiten bodemverontreiniging kunnen veroorzaken; dat zij in 2002 op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging voor het deel van de grond dat zij erfden door het overlijden van hun moeder; dat dit deel de helft van het derde betreft dat zij in 2002 onmiddellijk in volle eigendom verkregen, m.a.w. één zesde van de grond; dat zij bijgevolg elk tot beloop van een zesde deel dienen in te staan voor de sanering;

(...)

Dat zij op het ogenblik van de verwerving in 2002 evenwel wel op de hoogte waren of behoorden te zijn van de verontreiniging';

Dat voor ditzelfde criterium van toepassing op historische verontreiniging voor de derde verzoekende partij de volgende motivering wordt gehanteerd in de bestreden beslissing, voor het momentum van erfoverdracht naar de begunstigden in derde lijn:

'Overwegende dat de vierde beroeper ten gevolge van de aanvaarding onder boedelbeschrijving op 19 september 2003 op 10 februari 2003 naakte eigenaar werd van een twaalfde deel van de grond ingevolge het overlijden van de heer Michel GYSSELS; dat de vierde beroeper toen en nu nog steeds minderjarig is; dat hij bijgevolg principieel titularis is van alle rechten en plichten, maar deze niet zelf en zelfstandig kan uitoefenen; dat de nalatenschap van de heer Michel GYSSELS door de eerste beroeper, moeder van de vierde beroeper, in naam van deze laatste werd aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving bij akte verleden op de rechtbank van eerste aanleg te Brussel op 19 september 2003; dat op dat moment het oriënterend bodemonderzoek reeds was afgesloten; dat uit het oriënterend bodemonderzoek bleek dat de bodem verontreinigd was; dat de vierde beroeper zelf reeds aangemaand door OVAM om over te gaan tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek; dat dan ook niet kan beweerd worden dat de vierde beroeper niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de verontreiniging op het ogenblik waarop hij mede-eigenaar werd; dat hij tot beloop van zijn deel in de erfenis, meer bepaald een twaalfde deel, dient in te staan voor sanering';

Dat andermaal voor beoordeling van hetzelfde criterium van art. 31 §2 BSD in hoofde van vierde tot en met zesde verzoekende partijen de volgende beoordeling aan de basis van de bestreden beslissing lag:

'Overwegende dat de vijfde, zesde en zevende beroeper overeenkomstig artikel 777 B.W. op 10 februari 2003 elk voor een twaalfde deel naakte mede-eigenaar werden van de grond ingevolge het overlijden van de heer Michel GYSSELS; dat beroepers zelf stellen dat een maand voordien, meer bepaald op 31 december 2002, door de heer Michel GYSSELS en zijn broers reeds opdracht werd gegeven tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek op de betrokken grond; dat de bodemsaneringsdeskundige op 26 november 2002 reeds een terreinbezoek heeft afgelegd; dat het oriënterend bodemonderzoek pas werd afgesloten op 16 juli 2003, dus na het opvallen van de erfenis van de heer Michel GYSSELS; dat de notaris in 2003 moest gewezen hebben op het risicoground-aspect; dat de opdracht tot oriënterend bodemonderzoek minstens een alarmsignaal was voor vijfde, zesde en zevende beroeper; dat een oriënterend bodemonderzoek immers enkel moet worden uitgevoerd indien op de grond een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die bodemverontreiniging kan veroorzaken; dat zij behoorden te weten dat de grond een risicoground was en bijgevolg potentieel verontreinigd; dat zij bij het opvallen van de nalatenschap voorzichtiger hadden moeten zijn; dat zij dan ook dienen in te staan voor de sanering, ieder voor hun deel in de erfenis, een twaalfde van de grond".

10.1. De verzoekers betogen met betrekking tot het eerste onderdeel dat de onverdeelde mede-eigendom te dezen de saneringsplichtige is, dat nochtans de hoedanigheid van saneringsplichtige voor eenzelfde kadastraal perceel waarop de verontreiniging is ontstaan, en de mogelijkheid om zich op het statuut van onschuldig bezitter te beroepen, één en ondeelbaar zijn, dat inzake mede-eigendom slechts één eigenaar voorhanden is, zijnde de onverdeelde mede-eigendom, dat krachtens de bepalingen van het bodemsaneringsdecreet de vrijstelling van saneringsplicht wordt verleend voor het volledige kadastrale perceel ofwel niet, dat het bodemsaneringsdecreet niet voorziet in de mogelijkheid om over te gaan tot het opdelen van de eigendom in fictieve parten waaromtrent de deelgenoten van een mede-eigendom het statuut van onschuldig bezitter kunnen verwerven, dat de voorwaarden om niet tot bodemsanering te moeten overgaan eveneens voor het volledige kadastrale perceel gelden en zodoende moeten worden afgetoetst aan de mede-eigendom, dat in casu de bestreden beslissing niet uitvoerbaar is aangezien het beschrijvend bodemonderzoek voor het gehele perceel dient te worden doorgevoerd en niet voor bepaalde delen van de eigendom, dat voor het beoordelen van de kennisvereiste als tweede voorwaarde voor het onschuldig bezit de eerste eigendomsverwerving van tel is en niet de latere overdrachten door erfopvolging, dat de erfoverdracht uit overlijden geen overdrachtmoment is in de zin van artikel 2, 18/, van het bodemsaneringsdecreet, dat de overdracht van het eigendomsrecht mortis causa, ingevolge de toepassing van het ab intestaat erfrecht of krachtens een legaat, uitdrukkelijk uit het toepassingsgebied van het bodemsaneringsdecreet is

gesloten, dat verwervingen die niet gepaard gaan met een overdracht in de zin van het bodemsaneringsdecreet niet kunnen gelden voor de beoordeling van de voorwaarden voor het onschuldig bezit, dat te dezen de eerste en de tweede verzoeker de blote eigendom verkregen hebben ingevolge het overlijden van Albert Gyssels op 22 januari 1993, dat het irrelevant is dat hierna de eigendom door erfoverdracht wordt vervolmaakt ingevolge het overlijden van Florence Lerutte, dat een algemene rechtsovergang door vererving enkel een indeplaatsstelling inhoudt, zodat het te beoordelen tijdstip zelfs teruggaat tot het ogenblik waarop de eigendom in 1973 werd aangekocht, dat in 1973 het maatschappelijk milieubewustzijn nog quasi onbestaande was en de bodemverontreiniging nog niet was gereglementeerd.

10.2. In een tweede onderdeel zetten de verzoekers subsidiair uiteen dat het op een bepaald ogenblik verworven statuut van onschuldig bezit niet kan teloorgaan, dat de verwerende partij met het bestreden besluit heeft geoordeeld dat de eerste en de tweede verzoeker in 1993 geen kennis hadden of moesten hebben van de bodemverontreiniging, dat eenmaal verworven het statuut van onschuldig bezit kan worden overgedragen op de erfgenamen van de onschuldig bezitter, dat terzake OVAM er een administratieve praktijk op zou nahouden, dat het bestreden besluit geen afdoende motivering opgeeft waarom van dit beleid moet worden afgeweken en dat de verwerende partij door de beslissing over een administratief beroep uit te stellen, het openvallen van nalatenschappen kan afwachten teneinde het statuut van onschuldig bezit uiteindelijk niet te moeten toekennen.

10.3. In de toelichting bij het derde onderdeel betogen de verzoekers dat de betonverharding op het terrein iedere visuele vaststelling van potentiële bodemverontreiniging uitsloot, dat op het ogenblik van een erfopvolging geen wettelijke verplichting bestaat om een oriënterend bodemonderzoek uit te voeren, dat het aantal jaren dat het bodemsaneringsdecreet in werking is getreden bezwaarlijk een draagkrachtig criterium kan uitmaken bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde, dat van de verzoekers niet kon worden verwacht, alvorens een nalatenschap te aanvaarden, een onderzoek te verrichten naar de in het verleden verleende milieuvergunningen, dat een algemeen milieubewustzijn de verkrijger van een eigendomsrecht moet alerteren en zodoende irrelevant is, dat de verwerende partij ten onrechte geen rekening heeft gehouden met de verwerving van de eigendom door erfopvolging, dat een erfenis immers niet kan worden voorbereid, dat OVAM hardnekkig volhoudt dat de mogelijkheid om een erfenis onder voorrecht van boedelbeschrijving te aanvaarden toelaat een mogelijk milieu-passief te bepalen, dat de verwerende partij de zienswijze van OVAM in meerdere analoge dossiers niet

heeft gevolgd en heeft aanvaard dat de voorzichtigheidsplicht niet vereist dat een erfenis onder voorrecht van boedelbeschrijving wordt aanvaard, dat het bodemsaneringsdecreet niet verplicht tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek bij nalatenschap van een risicoground, dat het bestreden besluit op oneigenlijke wijze een nieuwe voorwaarde aan het decreet toevoegt door geen rekening te houden met de wijze van eigendomsverwerving door nalatenschap, dat het bestreden besluit het gelijkheidsbeginsel schendt door aan de ene rechtsonderhorige bescherming te bieden die aan de andere wordt onthouden, dat de bestreden beslissing ten aanzien van de derde verzoeker het ogenblik in aanmerking neemt waarop de rechtbank de aanvaarding van de erfenis onder voorrecht van boedelbeschrijving heeft gehomologeerd, dat echter in het licht van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet de datum van eigendomsverwerving, met name 10 februari 2003, in aanmerking moest worden genomen, dat op voormeld tijdstip het oriënterend bodemonderzoek nog niet was voltooid, dat voor de vierde tot de zesde verzoeker evenmin een draagkrachtige en afdoende motivering wordt opgegeven die aannemelijk maakt dat zij in het licht van de zorgvuldigheidsplicht anders hadden moeten handelen, dat de verwijzing naar de aanvraag voor het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek en het terreinbezoek van een erkend bodemsaneringsdeskundige niet in redelijkheid tot de bestreden beslissing kunnen leiden, dat de verzoekers immers niet konden vooruitlopen op de resultaten van het bodemonderzoek, dat de kennisvoorwaarde van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet niet betekent dat de betrokkene op de hoogte was van een mogelijke of potentiële verontreiniging, dat het in het kader van een eigendomsverwerving door erfopvolging niet mogelijk is om na te gaan of een ernstig risico op vervuiling voorhanden is, dat de aanvaarding van een nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving geen bescherming inhoudt tegen de saneringsplicht en dat de bestreden beslissing had moeten aangeven op welke wijze de verzoekers zorgvuldiger hadden kunnen handelen teneinde het passief van de saneringsplicht niet te moeten dragen.

11. De verwerende partij antwoordt dat ook het tweede middel onontvankelijk is omdat het voor het eerst voor de Raad van State wordt aangevoerd, dat op elk ogenblik in hoofde van elke mede-eigenaar zijn rechten en verplichtingen moeten kunnen worden bepaald, dat er geen rechtsgrond bestaat voor de stelling dat de wijzigingen in de structuur van de mede-eigendom irrelevant zijn, dat elke mede-eigenaar verbintenissen op zich neemt op het ogenblik dat hij mede-eigenaar wordt, dat het feit dat in 1993 bepaalde rechten, uitgedrukt in fictieve aandelen, verworven werden niet wegneemt dat in 2002 bijkomende rechten werden verworven, dat de

letter van het decreet verwijst naar het eigenaar of gebruiker worden en als zodanig niet naar het mede-eigenaar worden, dat het bestuur bij de "interpretatie" van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet over een discretionaire bevoegdheid beschikt, dat die bevoegdheid te dezen niet arbitrair is gebruikt, dat de verzoekers zichzelf tegenspreken wanneer zij verwijzen naar een praktijk van OVAM die "traditioneel en hardnekkig" wordt genoemd en tegelijk naar een andere behandeling in andere zaken, dat het standpunt dat het louter tijdsverloop sinds de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet geen relevant criterium zou zijn, ingaat tegen een evidentie en dat er geen apart toetsingscriterium bestaat voor minderjarigen.

12. In hun memorie van wederantwoord verwijzen de verzoekers wat betreft de ontvankelijkheid van het middel naar hun repliek bij het eerste middel. Voorts repliceren de verzoekers dat de mede-eigendom enkel relevant blijft voor de beoordeling van het kennismoment in zoverre de overdracht naar een andere rechtspersoon is geschied door erfopvolging, dat bij een erfoverdracht de erfgenaam pas met kennis van zaken na de aanvaarding van de nalatenschap bodemverontreiniging zal kunnen vaststellen, dat een proactieve opzoeking en informatiegaring in dergelijk geval niet mogelijk is, dat de verwerende partij niet ontkent dat de opdeling van het perceel in fictieve aandelen niet werkbaar is, dat de verwerende partij evenmin ontkent dat een vaste beleidslijn bestaat waarbij in geval van verwerving door erfopvolging de kennis soepeler wordt geïnterpreteerd en niet wordt vereist dat een erfenis wordt aanvaard onder voorrecht van boedelbeschrijving en dat het bestuur over geen discretionaire bevoegdheid beschikt bij de interpretatie van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet.

13. In hun laatste memorie stellen de verzoekers dat de situatie van mede-eigendom een hiaat vormt in het bodemsaneringsdecreet, dat de desbetreffende decreetsbepaling derhalve zo geïnterpreteerd dient te worden dat zij zinvol is en tevens coherent met de praktijk, dat een fictieve opsplitsing van de saneringsplicht en het statuut van onschuldig bezitter naargelang het aandeel in de mede-eigendom niet kan worden aanvaard, dat de opdeling van de saneringsplicht zinledig is, dat de enig zinvolle interpretatie dan ook is dat bij eigendomsoverdracht door een mede-eigendom deze belangengemeenschap als overdrager wordt beschouwd, dat de decreetgever nooit de bedoeling heeft gehad om een saneringsplicht in het leven te roepen zonder enige risicoaanvaarding, dat het al dan niet aanvaarden van een nalatenschap een keuze betreft voor de volledige boedel en geen keuze betreffende het specifieke onroerend goed dat potentieel met een ernstige

bodemverontreiniging is aangetast, dat aangezien het gaat om een situatie die door de decreetgever klaarblijkelijk niet werd voorzien, een belangrijke rol is weggelegd voor de administratieve praktijk van OVAM, dat het door de verzoekers aangehaalde precedent minstens een begin van bewijs vormt, dat voor het kenniselement rekening moet worden gehouden met indiciën op het terrein, dat de loutere kwalificatie van het perceel als risicoground niet volstaat om te besluiten dat de vierde tot de zesde verzoeker kennis hadden van de verontreiniging, dat het optreden van een bodemsaneringsdeskundige in het kader van een geplande overdracht, geen aanwijzing vormt van bodemverontreiniging, dat van pertinente motieven geen sprake is gelet op het weerhouden van een algemene milieubewustwording in 2002 en dat, wat betreft de derde verzoeker, er volledig wordt aan voorbijgegaan dat de kennisvereiste in hoofde van zijn wettelijke voogd diende te worden nagegaan.

Beoordeling

14. Het standpunt van de verwerende partij omtrent de niet-ontvankelijkheid van het middel, wordt niet bijgetreden. De aanmaning van 21 augustus 2003 tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek noch de beslissingen van 20 november 2003 houdende weigering van het statuut van onschuldig bezitter, hebben de verzoekers er toe verplicht middelen omtrent de erfrechtelijke problematiek te ontwikkelen tijdens de administratieve beroepsprocedure.

14.1. Artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet, zoals geldend op datum van het bestreden besluit, duidt de "personen" aan die op eigen kosten tot bodemsanering dienen over te gaan. Artikel 31, § 2, van hetzelfde decreet stelt de voorwaarden vast waaraan de "persoon" moet voldoen opdat hij niet verplicht kan worden om tot bodemsanering over te gaan.

Uit voormelde bepalingen, noch uit enige andere bepaling van het bodemsaneringsdecreet blijkt dat de saneringsplicht ondeelbaar is. In de veronderstelling dat de verontreinigde eigendom toebehoort aan meerdere personen, moet integendeel worden aangenomen dat elkeen voor een proportioneel gedeelte tot saneringsplicht is gehouden.

Het statuut van onschuldig eigenaar of bezitter met betrekking tot gronden in mede-eigendom is evenmin ondeelbaar. De persoon die aanspraak maakt op dat statuut moet immers aantonen 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". De kennisvereiste is bij uitstek een persoonsgebonden aangelegenheid.

Zelfs de veronderstelling van de verzoekers dat een beschrijvend bodemonderzoek slechts wordt aanvaard per volledig kadastraal perceel, belet niet dat meerdere personen ten belope van hun aandeel in de saneringsplicht kunnen worden aangemaand om dergelijk onderzoek uit te voeren.

Ten slotte worden de verzoekers niet bijgetreden waar zij stellen dat voor het beoordelen van de kennisvoorwaarde, enkel de eerste eigendomsverwerving van belang is en latere overdrachten ingevolge erfopvolging niet in aanmerking mogen worden genomen. De vaststelling dat een erfoverdracht ingevolge overlijden niet vermeld wordt bij de gevallen van overdracht van gronden in artikel 2, 18/, van het bodemsaneringsdecreet, vormt in dat verband geen geldig argument. In voorliggende zaak is immers artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet aan de orde. Die bepaling heeft het ogenblik waarop men eigenaar of gebruiker werd van de grond als referentiepunt. Dat referentiepunt is niet afhankelijk van het uitvoeren van een bijzonder informatiemoment of het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek. Meervermelde bepaling sluit niet uit dat de eigendomsverwerving in verschillende achtereenvolgende fases gebeurt die mede bepalend zijn voor het vaststellen van de uiteindelijke saneringsplicht.

14.2. Ook het tweede onderdeel kan niet worden aangenomen. Uit artikel 31, § 2, 2/, noch uit enige andere bepaling van het bodemsaneringsdecreet kan worden afgeleid dat het statuut van onschuldig eigenaar of bezitter overdraagbaar of erfelijk is. Zoals reeds bij de bespreking van het eerste onderdeel werd gesteld, is dat statuut integendeel strikt persoonsgebonden omdat het afhankelijk is van gedragingen of nalatigheden van een welbepaalde persoon.

De door de verzoekers beweerde beleidslijn van OVAM met betrekking tot de overerfbaarheid van het statuut van onschuldig eigenaar of bezitter, druist in tegen het bepaalde van artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet. De verzoekers kunnen zich niet met goed gevolg op een administratieve praktijk beroepen die afbreuk doet aan een decretale bepaling.

14.3. In het derde onderdeel rijst de vraag of de verzoekers voldoen aan artikel 31, § 2, 2/, van het bodemsaneringsdecreet, met name of zij op het ogenblik

waarop zij door erfopvolging eigenaar werden van de grond niet op de hoogte waren of behoorden 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 een 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".

Het decreet voorziet niet in een afwijkende regeling voor erfgenamen van een verontreinigde grond. Derhalve geldt voor erfgenamen eveneens de zorgvuldigheidsplicht.

Met betrekking tot het gedeelte van de eigendom dat de eerste en de tweede verzoeker in 2002 verworven hebben uit de nalatenschap van Florence Lerutte, overweegt het bestreden besluit dat in 2002 "het Bodemsaneringsdecreet reeds zeven jaar in werking was", dat "het brede publiek zich op dat ogenblik wel degelijk bewust was van de problematiek van bodemverontreiniging" en dat "er

milieuvergunningen voorhanden waren waaruit bleek dat in het verleden risico-activiteiten werden uitgevoerd op het terrein".

In 2002 was het bodemsaneringsdecreet inderdaad reeds zeven jaar van kracht. Het is niet onjuist of kennelijk onredelijk om te stellen dat op dat ogenblik er reeds een voldoende bewustzijn was of moest zijn omtrent de problematiek van de bodemverontreiniging. Evenmin is het onjuist of kennelijk onredelijk aan te nemen dat de eerste en de tweede verzoeker aan de hand van de milieuvergunningen op de hoogte dienden te zijn van de risicoactiviteiten en dus van het feit dat er een risico op bodemverontreiniging was, temeer omdat op het gegeven ogenblik de bodemsaneringsproblematiek bij de betrokkenen gekend moet zijn geweest.

Met betrekking tot de mede-eigendom die de derde verzoeker in 2003 verworven heeft uit de nalatenschap van Michel Gyssels, stelt de bestreden beslissing dat op het ogenblik van de aanvaarding van de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving op 19 september 2003, het oriënterend bodemonderzoek reeds was afgesloten en uit dit onderzoek bleek dat de bodem verontreinigd was. Bovendien, zo vervolgt de bestreden beslissing, was de derde verzoeker op dat ogenblik reeds door OVAM aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren, zodat hij op de hoogte diende te zijn van de verontreiniging.

Wat betreft de derde verzoeker kan bezwaarlijk staande worden gehouden dat hij op het ogenblik van de definitieve aanvaarding van de nalatenschap onder voorrecht van boedelbeschrijving, niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging, vermits er op dat ogenblik in opdracht van de erfgenamen Gyssels een oriënterend bodemonderzoek was uitgevoerd waaruit de bodemverontreiniging bleek en OVAM reeds een aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek had verstuurd. De derde verzoeker kon in het licht van de op dat ogenblik gekende gegevens, zijn aandeel van de erfenis weigeren of het met voldoende kennis van de risico's aanvaarden.

Wat betreft de vierde, de vijfde en de zesde verzoeker wordt in de bestreden beslissing overwogen dat zij op 10 februari 2003 elk voor een twaalfde deel naakte mede-eigenaar zijn geworden ingevolge het overlijden van Michel Gyssels, dat zij in kennis waren van het lopende oriënterend bodemonderzoek dat pas op 16 juli 2003 werd afgesloten, dat de notaris in 2003 moet hebben gewezen

op het risicoground-aspect en dat de opdracht tot het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek "minstens een alarmsignaal was".

Het is niet onjuist of kennelijk onredelijk om te stellen dat de vierde, de vijfde en de zesde verzoeker op het ogenblik van de verwerving van de grond moesten weten dat de grond in kwestie door de bodemsaneringsreglementering werd beschouwd als een risicoground en dat er aldus een niet te verwaarlozen risico op bodemverontreiniging bestond. Ook zonder kennis van de eindresultaten van het oriënterend bodemonderzoek, behoorden de verzoekers op de hoogte te zijn van het desbetreffende risico.

Voor alle verzoekers geldt dat zij wisten of behoorden te weten dat het betrokken perceel in het verleden gebruikt werd voor risicoactiviteiten. Dergelijke kennis geldt als voldoende indicatie voor mogelijke bodemverontreiniging. In een dergelijk geval vereist de zorgvuldigheidsplicht dat de aanvaarding van een nalatenschap gepaard gaat met het nemen van de nodige voorzorgen.

De verzoekers tonen ten slotte niet aan dat met de bestreden beslissing wordt afgeweken van een vaste administratieve beleidslijn waarbij de kennis in hoofde van een erfgenaam minder streng wordt beoordeeld.

Het tweede middel is in al zijn onderdelen ongegrond.

BESLISSING

1. De Raad van State verwierpt het beroep.

2. De verzoekers worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 1.050 euro, elk voor een zesde.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van vijf juli tweeduizend en tien, door de Raad van State, VIIe kamer, samengesteld uit:

Luc Hellin,	kamervoorzitter,
Eric Brewaeys,	staatsraad,
Peter Sourbron,	staatsraad,
bijgestaan door	
Bart Tettelin,	griffier.

De griffier

De voorzitter

Bart Tettelin

Luc Hellin