

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 215.852 van 20 oktober 2011
in de zaak A. 191.976/VII-37.336.**

In zake : Emile BEYSENS
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Hilde De Smet
 kantoor houdend te 9051 Sint-Denijs-Westrem
 Maaltecenter blok G
 Derbystraat 261
 bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

 het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door de
 Vlaamse regering
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Bart Staelens
 kantoor houdend te 8000 Brugge
 Stockhouderskasteel
 Gerard Davidstraat 46, bus 1
 bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomende partij :
 Philippe MAERE
 bijgestaan en vertegenwoordigd door
 advocaat Jan Temmerman
 kantoor houdend te 9000 Gent
 Sint-Martensstraat 16
 bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 27 maart 2009, strekt tot de
nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Openbare Werken,
Energie, Leefmilieu en Natuur van 29 januari 2009 waarbij het beroep van Emile
Beysens tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij
(hierna : OVAM) van 24 februari 2006, waarbij deze beslist dat hij niet aantoon

dat hij 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 verzoeker heeft een memorie van wederantwoord ingediend.

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 3 juni 2009. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Eerste auditeur Peter Provoost heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 15 september 2011.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Christel Verleyen, die loco advocaat Hilde De Smet verschijnt voor de verzoeker, en advocaat Saartje Callens, die loco advocaat Bart Staelens verschijnt voor de verwerende partij, zijn gehoord.

Eerste auditeur Peter Provoost 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. Aan de Tolpoortstraat 50 te Deinze wordt van 1937 tot 1987 een wasserij geëxploiteerd, waar van 1960 tot 1972 ook een droogkuis bij hoort. Gedurende een groot deel van die periode is de verzoeker de exploitant van de inrichting. Na het stopzetten van de exploitatie is hij ter plaatse blijven wonen. De tussenkomende partij is in 1979 door erfopvolging mede-eigenaar geworden van het onroerend goed, en is er sinds 1981 de enige eigenaar van.

3.2. In 2005 laat de tussenkomende partij een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren, met het oog op een voorgenomen overdracht van de grond. De bodemsaneringsdeskundige besluit in zijn verslag van 16 maart 2005 dat er ernstige aanwijzingen zijn voor een historische verontreiniging met minerale olie in de bodem en met vluchtige gechloreerde koolwaterstoffen (hierna : VOCl's), vinylchloride en minerale olie in het grondwater.

3.3. Op basis van dat onderzoek maant OVAM de tussenkomende partij aan om een beschrijvend bodemonderzoek te laten uitvoeren.

3.4. Met een brief van 22 juni 2005 vraagt de tussenkomende partij om te worden vrijgesteld van saneringsplicht. OVAM antwoordt dat de tussenkomende partij aantoont dat zij conform de bepalingen van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan.

3.5. Op 3 november 2005 beslist de bevoegde Vlaamse minister om het betrokken perceel aan te wijzen als historisch verontreinigde grond waar bodemsanering moet plaatsvinden.

3.6. De verzoeker wordt als gebruiker van de grond met een brief van 28 november 2005 door OVAM aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

3.7. Met een brief van 23 december 2005 vraagt de verzoeker om te worden vrijgesteld van saneringsplicht op grond van artikel 31, § 2, van het bodemsaneringsdecreet. In ondergeschikte orde stelt hij dat hij niet saneringsplichtig is overeenkomstig artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet.

3.8. Met een brief van 24 februari 2006 antwoordt OVAM dat de verzoeker wel degelijk saneringsplichtig is overeenkomstig artikel 10, § 1, van het bodemsaneringsdecreet en dat hij niet aantoont dat hij conform de bepalingen van artikel 31 van het bodemsaneringsdecreet niet verplicht is om tot bodemsanering over te gaan.

3.9. De verzoeker stelt administratief beroep in tegen die beslissing van OVAM.

3.10. In de loop van het administratief beroep van de verzoeker treedt op 1 juni 2008 het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna : bodemdecreet) in werking, en wordt het bodemsaneringsdecreet opgeheven.

3.11. Op 29 januari 2009 beslist de Vlaamse minister van Openbare Werken, Energie, Leefmilieu en Natuur om het beroep van de verzoeker ongegrond te verklaren en om de beslissing van OVAM van 24 februari 2006 te bevestigen.

Dit is het bestreden besluit, dat luidt als volgt :

"(...)

Overwegende dat de beroeper in hoofdorde betoogt dat hij niet de

saneringsplichtige is;

Overwegende dat de beroeper betoogt dat de OVAM zeer duidelijk de tekst van de huurovereenkomst miskent door te stellen dat hij de achtergelegen gronden en gebouwen zou gebruiken; dat uit de voorgelegde huurovereenkomst duidelijk blijkt dat hij enkel de woning huurt en niet de achtergelegen magazijnen en grond; dat de OVAM haar bevoegdheid te buiten is gegaan waar zij telefonisch onderhoud heeft gehad met de eigenaar van de grond in de week tussen 9 en 15 januari omtrent deze kwestie; dat de eigenaar van de grond zou gesteld hebben dat beroeper de achtergelegen grond en magazijn zou gebruiken; dat dat enerzijds in contrast is met de huurovereenkomst en dat het anderzijds zo is dat de eigenaar sinds jaren het pand niet meer heeft bezocht en dan ook niet kan weten hoe de feitelijke toestand ter plaatse is; dat hij terzake dan ook bijzonder slecht geplaatst is om als getuige te fungeren; dat indien de OVAM deze kwestie van het gebruik wenst uit te klaren, zij zelf ter plaatse moet komen om de nodige vaststellingen te doen; dat hij op pensioen is en een dergelijk groot terrein niet alleen kan onderhouden; dat hij er wel voor zorgt dat het gras vrij regelmatig gemaaid wordt teneinde problemen met de burens te voorkomen en dit uit respect voor zowel de burens als voor de eigenaar van de grond; dat hij dat doet zonder dat er enige verplichting is en dat hij uit hoofde van deze dienstvaardigheid dan ook niet als gebruiker van de achtergelegen terreinen kan worden beschouwd; dat de stelling van de OVAM dan ook geenszins kan gevolgd worden;

Overwegende dat de tussenkomende partij stelt dat uit de huurovereenkomst d.d. 1 januari 1993 blijkt dat beroeper de feitelijke controle heeft over de grond en in die hoedanigheid als saneringsplichtige moet worden aangeduid; dat uit artikel 2 van de huurovereenkomst blijkt dat het gehele perceel 283 e (zoals hernummerd) aan beroeper in huur werd gegeven; dat hij zijn gebruiksrecht ook in feite over het gehele terrein uitoefent; dat hij immers zelf stelt dat hij het terrein onderhoudt (maaïen van gras); dat het niet ernstig is te beweren dat dit gebeurt vanuit een 'dienstvaardigheid' en uit 'respect voor burens en eigenaar'; dat beroeper, in zijn hoedanigheid van huurder, inderdaad gehouden is het terrein in goede staat te onderhouden; dat er zich bovendien in de magazijnen oude spullen bevinden die beroeper toebehoren; dat hij de enige is die toegang heeft tot deze magazijnen; dat tussenkomende partij sinds jaren niet meer ter plaatse is geweest; dat de OVAM er zelfs toe gehouden is contact op te nemen met tussenkomende partij, nu zij als een zorgvuldige en goed geïnformeerde overheid haar beslissingen dient voor te bereiden; dat de argumentatie van beroeper dat hij slechts een deel van het perceel zou betrekken niet ter zake doet, nu geoordeeld dient te worden per kadastraal perceel; dat zelfs indien beroeper slechts een deel van het perceel in kwestie zou gebruiken, quod non, hij nog steeds als feitelijke gebruiker van de grond dient te worden beschouwd;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota erop wijst dat beroeper niet voldoende aantoonde dat iemand anders de feitelijke controle heeft over het terrein; dat beroeper wel degelijk de saneringsplichtige persoon is; dat zij volledig verwijst naar haar argumentatie in haar beslissing d.d. 24 februari 2006;

(...)

Overwegende dat artikel 22 Bodemdecreet een cascadesysteem invoert

onder de potentiële saneringsplichtigen; dat in eerste instantie de exploitant, aanwezig op de grond waar de bodemverontreiniging ontstond, als saneringsplichtige wordt aangeduid; dat in tweede instantie, bij afwezigheid van een exploitant of wanneer deze voldoet aan de voorwaarden om erkend te worden als onschuldig bezitter, de gebruiker van de grond waar de bodemverontreiniging ontstond als saneringsplichtige wordt aangeduid; dat bij gebrek aan een exploitant of gebruiker, of wanneer deze voldoen aan de voorwaarden van onschuldig bezitter, de eigenaar van de grond waar de bodemverontreiniging ontstond wordt aangeduid als saneringsplichtige;

Overwegende dat:

- de tussenkomen partij eigenaar is van de grond sinds 1981; dat uit de akte van onverdeeldheidtrekking blijkt dat tussenkomen partij eigenaar is van 'een woonhuis met bedrijfsgebouw (thans uitgebaat als wasserij) erf en aanhangen, (...)';
- dat de percelen (...) hernummerd zijn tot 283 E; (...);
- beroeper gebruiker is van de grond sinds 1937; dat hij sinds 1937 op het terrein een wasserij heeft uitgebaat; dat in 1960 tevens een droogkuisinstallatie geëxploiteerd werd; dat de droogkuis in 1972 stopgezet werd en de wasserij in 1987 gesloten werd; dat er sedert 1987 geen activiteiten meer plaatsvinden (pag. 5-6 oriënterend bodemonderzoek 2005);

Overwegende dat:

- tussen beroeper en de eigenaar van de grond een huurovereenkomst werd afgesloten waarin volgende bepalingen werden opgenomen:
 - 'deze huurovereenkomst, die betrekking heeft op een woning die door de huurder als hoofdverblijf zal worden gebruikt, is onderworpen aan de artikelen van deze overeenkomst en aan de dwingende bepalingen van deze Woninghuurwet (Wet 20 februari 1991) (artikel 1 huurovereenkomst d.d. 1 januari 1993);
 - de verhuurder geeft in huur aan de huurder, die dit aanvaardt, een woonhuis gelegen te (...) voor een totale oppervlakte van negen aren vijftig centiaren (9a50ca) (artikel 2 huurovereenkomst);
 - het goed wordt uitsluitend voor privaat gebruik in huur genomen, met uitsluiting van enige handels- of andere beroepsactiviteit. De huurder mag deze bestemming niet eenzijdig wijzigen' (artikel 3 huurovereenkomst) (woninghuurovereenkomst d.d. 1 januari 1993);
- het perceel 283 E omschreven wordt als handelspand/huis en een oppervlakte heeft van 9 are 16 ca (uittreksel uit de kadastrale legger van de gemeente Deinze d.d. 16 februari 2005);
- beroeper nog op het terrein woont (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek; pag. 1 beroepschrift);
- de OVAM in haar beslissing stelt dat uit de foto's die deel uitmaken van het verslag van oriënterend bodemonderzoek duidelijk blijkt dat de magazijnen en de tuin van de betreffende grond nog steeds gebruikt worden (pag. 2 OVAM-beslissing d.d. 24 februari 2006);
- beroeper stelt dat hij ervoor zorgt dat het gras vrij regelmatig gemaaid wordt (pag. 3 beroepschrift d.d. 17 maart 2006);

-de OVAM in haar beslissing d.d. 24 februari 2006 stelt dat er in de week van 9 tot 15 januari 2006 telefonisch contact is geweest met de tussenkomende partij, waarbij deze laatste bevestigde dat beroeper gebruiker is van het volledige perceel (pag. 2 OVAM- beslissing d.d. 24 februari 2006);

Overwegende dat beroeper op de grond aanwezig is sinds 1937; dat hij vanaf 1937 tot 1987 een wasserij heeft uitgebaat en bovendien tussen 1960 en 1972 ook een droogkuis; dat de verontreinigingen werden vastgesteld ter hoogte van de voormalige wasserij en droogkuis, op het achterste deel van perceel 283 E gesitueerd; dat er sedert 1987 geen activiteiten meer worden uitgeoefend op de grond en er dus geen exploitant aanwezig is; dat de beroeper op het ogenblik van de aanmaning door de OVAM echter nog steeds op de grond aanwezig is; dat de beroeper hiervoor een woninghuurovereenkomst heeft afgesloten met de eigenaar; dat uit deze huurovereenkomst blijkt dat de beroeper niet alleen de woning huurt, maar het hele terrein; dat volgens deze overeenkomst het gehuurde goed een oppervlakte heeft van 9a50ca; dat deze oppervlakte overeenkomt met de gegevens van het perceel 283 E zoals weergegeven op de kadastrale legger; dat de beroeper zelf aangeeft dat hij geregeld het gras maait; dat bijgevolg kan besloten worden dat de beroeper niet alleen de woning, maar het volledige perceel 283 E gebruikt; dat beroeper bijgevolg gebruiker is van perceel 283 E, de grond waar de bodemverontreiniging tot stand kwam, en bijgevolg de saneringsplichtige is;

Overwegende dat de beroeper niet aantoonde dat hij niet de saneringsplichtige is;

Overwegende dat de beroeper saneringsplichtig is en derhalve dient over te gaan tot uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek en desgevallend bodemsanering;

Overwegende dat de beroeper in ondergeschikte orde betoogt dat hij in aanmerking komt voor het statuut van onschuldig bezitter;

Overwegende dat de gebruiker om zich te kunnen beroepen op artikel 23, §1 Bodemdecreet moet aantonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt én dat de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij de grond in gebruik heeft genomen;

Overwegende dat aan bovenvermelde voorwaarden cumulatief moet voldaan zijn;

Overwegende dat de voorwaarde dat de beroeper de verontreiniging niet zelf mag veroorzaakt hebben, als volgt geëvalueerd wordt;

Overwegende dat de beroeper betoogt dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat de droogkuisinstallatie op een verdieping was gehuisvest; dat blijkens het rapport van het oriënterend bodemonderzoek, de opslag van tetrachlooretheen zich bevond op een betonnen vloer; dat dit niet geheel strookt met de werkelijkheid aangezien deze bussen op de verdieping werden gezet waar de droogkuisinstallatie was gepositioneerd; dat daaronder zich weliswaar een betonnen vloer bevond op de gelijkvloerse verdieping; dat er geenszins blijkt dat die bussen die op de eerste verdieping stonden zouden gelekt hebben doorheen de vloerplaat van dit verdiep naar het gelijkvloers toe; dat voor de exploitatie het onmogelijk was om deze bussen tetrachlooretheen op te slaan op het gelijkvloers; dat dat immers tot gevolg zou gehad hebben dat

deze telkens bij het gebruik zouden moeten naar boven gebracht worden wat niet alleen niet praktisch is, doch bovendien is het zo dat het doorgangetje waar ze zich volgens de bodemsaneringsdeskundige zouden bevonden hebben te smal was om goederen te stockeren; dat het dan ook evident is dat de stockage steeds op de eerste verdieping bij de exploitatie heeft plaatsgehad; dat de aangetroffen bodemverontreiniging dan ook niet gelinkt kan worden met de droogkuisactiviteit welke daar door verzoeker op de eerste verdieping is uitgebaat geworden; dat met betrekking tot de bodemverontreiniging met minerale olie welke zou gelinkt zijn met de bovengrondse tanks voor fuel, gebruikt in het kader van de wasserij, nemen de OVAM en de bodemsaneringsdeskundige eveneens zeer kort de bocht; dat het duidelijk is dat deze bovengrondse tanks zich bevonden op een betonnen plaat; dat nu niet blijkt dat die betonnen plaat verontreinigd is, zodat het duidelijk moge zijn dat de aangetroffen verontreiniging met minerale olie niet gelinkt is met de voormalige bovengrondse tanks gelinkt aan de wasserij;

Overwegende dat de tussenkommende partij stelt dat de deskundige zeer duidelijk de concentratieverhogingen met minerale olie linkt aan de voormalige fuel-oil tanks; dat de concentratieverhogingen met VOCI worden gelinkt aan de opslag en het gebruik van deze producten in de droogkuis; dat de beroeper in een eerdere verklaring reeds heeft toegegeven dat ook op het gelijkvloers tetrachlooretheen werd opgeslagen; dat de hoge waarden, aangetroffen in PB3, dit bevestigen; dat deze er ook op wijzen dat de verontreiniging niet te wijten is aan activiteiten die plaatsvonden voor 1937; dat, voor wat betreft de verontreiniging met minerale olie, het meer dan waarschijnlijk is dat de verontreiniging van de vroegere fuel-oil tanks afkomstig is; dat de bodemdeskundige ook bevestigde dat de vloerplaat oud is en geenszins kan worden aangenomen dat deze vloeistofdicht is;

Overwegende dat de OVAM in haar verweernota erop wijst dat de beroeper niet aantoot noch aannemelijk maakt dat hij de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt; dat zij voor haar argumentatie volledig verwijst naar de beslissing d.d. 24 februari 2006; dat zij daarin stelt dat de opslag van droogkuisproducten zich niet op de verdieping bevond, waar ook de droogkuisactiviteiten werden uitgeoefend, maar op de gelijkvloerse verdieping; dat aangezien die opslag van droogkuisproducten op het gelijkvloers gebeurde (t.h.v. PB 3), de verontreiniging met VOCI's wel degelijk ontstaan kan zijn tijdens de exploitatie van de droogkuis van 1960 tot 1972 door beroeper; dat in het standpunt niets expliciet vermeld wordt over de vastgestelde verontreiniging van minerale olie in het vaste deel van de aarde en het grondwater; dat echter aangezien de stookolietanks achter aan het terrein (t.h.v. PB 4) in gebruik zijn geweest van ca. 1950 tot aan de stopzetting van de wasserijen in 1987, de verontreiniging met minerale olie hoogstwaarschijnlijk ontstaan is tijdens de exploitatie van de wasserij van 1937 tot 1987 door beroeper; dat in het verslag van oriënterend bodemonderzoek noch in enig ander document gesproken wordt van andere exploitaties op het betreffende terrein; dat in het standpunt enkel gesuggereerd wordt dat er voor de uitbatingen door de beroeper nog andere bedrijven zijn geweest met vorige uitbaters; dat verder geen data of namen worden vermeld; dat het dan ook een loze bewering betreft; dat het duidelijk is dat er een wasserij en een droogkuis

waren op de betreffende grond en dat die activiteiten duidelijk door de beroeper werden uitgeoefend; dat de wasserij werd uitgebaat van 1937 tot 1987 en de droogkuis van 1960 tot 1972; dat het duidelijk uit het administratief dossier blijkt dat de vastgestelde verontreinigingen te wijten zijn aan de uitbatingen door de beroeper; dat de beroeper dan ook niet aantoonde dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat:

- op het terrein een historische bodemverontreiniging werd aangetroffen met tetrachlooretheen, trichlooretheen en 1,2-dichlooretheen ter hoogte van PB3 en PB4 en met minerale olie ter hoogte van PB4 in het grondwater en met EOX ter hoogte van PB3 en minerale olie ter hoogte van PB4 in het vaste deel van de aarde (pag. 16, 17 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- op het terrein door beroeper sinds 1937 een wasserij werd uitgebaat en in 1960 werd gestart met de exploitatie van een droogkuisinstallatie, op een verdieping; dat de droogkuis werd stopgezet in 1972 en de wasserij werd gesloten in 1987 (pag. 5, 6 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- op het terrein tussen 1960 en 1972 volgende Vlarebo-activiteiten plaatsvonden:
 - chemisch reinigen: alle industriële of commerciële activiteiten waarbij VOS (vluchtige organische solventen) worden gebruikt in een installatie voor het schoonmaken van kleren, meubelstoffen en soortgelijke consumptiegoederen, met uitzondering van het handmatig verwijderen van vlekken in de textiel- en kledingindustrie (rubriek 59.8);
 - inrichtingen voor het chemisch reinigen, voorbehandelen en behandelen van textiel, alsmede textielveredeling (rubriek 41.4.1) (pag. 6 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- volgende vergunningen werden afgeleverd aan beroeper met betrekking tot de grond:
 - exploitatievergunning hoogspanningscabine, d.d. 9 september 1966;
 - exploitatievergunning d.d. 17 mei 1968 tot het verder exploiteren van een wasserij, een hoogspanningsmachine en een nieuwkuismachine met perchloorethyleen, alsmede om 8000 liter extra zware fuel-oil en 1500 liter lichte fuel-oil te stapelen, voor een periode van dertig jaar;
 - exploitatievergunning voor het plaatsen van een stoomtuig, d.d. 24 april 1970 (bijlage 4, aanvraag statuut onschuldig bezit tussenkomende partij d.d. 22 juni 2005 en bijlage 4 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat :

- volgende concentraties verontreinigingen werden vastgesteld in de bodem: trichlooretheen (11.000 µg/l), tetrachlooretheen (130.000 µg/l), 1,2-dichlooretheen (27.000 µg/l) (bijlage 10.3, oriënterend bodemonderzoek 2005);
- de opslag van tetrachlooretheen gebeurde in bussen op een betonnen vloer (pag. 6, bijlage 11 oriënterend bodemonderzoek 2005); dat dit plaatsvond in zone 6 (pag. 10 oriënterend bodemonderzoek 2005);

- PB 3 gelegen is op de plaats waar tetrachlooretheen werd opgeslagen (bijlage 11, oriënterend bodemonderzoek 2005);
- de opslag van droogkuisproducten plaatsvond op het gelijkvloers (bijlage 8 oriënterend bodemonderzoek 2006);
- volgens de bodemsaneringsdeskundige de verontreiniging met EOX ter hoogte van PB 3 kan gelinkt worden aan de droogkuisactiviteiten (pag. 15 oriënterend bodemonderzoek 2005; pag. 14 oriënterend bodemonderzoek 2006);
- volgens de bodemsaneringsdeskundige de bodemverontreiniging met tetrachlooretheen, trichlooretheen en 1,2-dichlooretheen, ter hoogte van PB 3 en PB 4 in het grondwater, kan gerelateerd worden aan de droogkuisactiviteiten op de grond (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- volgens de tussenkommende partij, beroeper expliciet heeft aangegeven dat de opslag van tetrachlooretheen gebeurde in de smalle doorgang en dat in het andere geval de deskundige de peilbuis (nr.3) nooit op deze plaats zou hebben geplaatst (pag. 5 tussenkommende nota d.d. 4 april 2006);

Overwegende dat :

- volgende concentraties werden vastgesteld voor minerale olie: 470 µg/l en 14000 mg/kg DS (bijlage 10.3 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- op de grond 2 bovengrondse tanks werden geïnstalleerd van respectievelijk 8000 en 1200 liter zware en lichte fuel-oil na de overschakeling in 1950 van kolen naar mazout en olie voor het aandrijven van de toestellen in het kader van de uitbating van de wasserij (pag. 5-7 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- er nu nog een bovengrondse mazouttank van 1200 liter aanwezig is die gebruikt wordt voor de verwarming van de woning (5-7, bijlage 4 (pag. 2) oriënterend bodemonderzoek 2005);
- tank 1 en 2, zonder overvulbeveiliging, buiten gebruik werden gesteld in 1987 (pag. 7 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- volgens de bodemsaneringsdeskundige de concentratieverhogingen met minerale olie ter hoogte van PB4 kunnen gelinkt worden aan de voormalige fuel-oil tanks (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek 2005);
- PB 4 gelegen is in zone 1 aan de oostelijke zijde van het perceel, d.i. ter hoogte van de twee voormalige bovengrondse tanks (bijlage 3, 11 oriënterend bodemonderzoek 2005);

Overwegende dat beroeper een wasserij heeft uitgebaat op de grond tussen 1937 en 1987, en bovendien ook een droogkuis uitbaatte tussen 1960 en 1972; dat uit de gegevens van het oriënterend bodemonderzoek duidelijk blijkt dat de vastgestelde historische verontreiniging van het grondwater met tetrachlooretheen, trichlooretheen en 1,2-dichlooretheen (ter hoogte van PB3 en PB4) en de historische verontreiniging van het vaste deel van de aarde met EOX (PB3) door de bodemsaneringsdeskundige gerelateerd worden aan de voormalige droogkuisactiviteiten; dat PB3 gelegen is ter hoogte van de voormalige opslagplaats van tetrachlooretheen; dat er bijgevolg een duidelijke link is tussen de vastgestelde verontreiniging met VOC1 en de voormalige droogkuisactiviteiten die door beroeper uitgeoefend werden; dat beroeper niet aantoont dat hij deze verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat op het terrein tussen 1950 en 1987 twee bovengrondse stookolietanks aanwezig waren die werden gebruikt bij de beroepsactiviteiten van beroeper; dat deze tanks in 1987 buiten gebruik werden gesteld; dat sinds 1994 een bovengrondse tank aanwezig is op het terrein die door beroeper wordt gebruikt voor de verwarming van het gebouw; dat op het terrein een verontreiniging met minerale olie werd aangetroffen, zowel in het grondwater als in het vaste deel van de aarde t.h.v. PB 4; dat PB 4 gelegen is ter hoogte van de twee voormalige bovengrondse tanks; dat bijgevolg, zoals blijkt uit de gegevens van het oriënterend bodemonderzoek, de verontreiniging met minerale olie gerelateerd wordt aan deze voormalige fuel-oil tanks op het terrein; dat beroeper niet aantoont dat hij de verontreiniging met minerale olie niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat beroeper niet aantoonde dat hij de verontreinigingen niet zelf heeft veroorzaakt;

Overwegende dat aan de eerste voorwaarde van artikel 23, §1 Bodemdecreet niet voldaan is;

Overwegende dat de beroeper om het statuut van onschuldig bezitter te verkrijgen moet voldoen aan twee cumulatieve voorwaarden; dat aangezien aan de eerste voorwaarde niet voldaan is, de tweede voorwaarde, nl. de beoordeling of de bodemverontreiniging al of niet tot stand gekomen is voor het tijdstip dat de beroeper de grond in gebruik heeft genomen, niet verder moet worden onderzocht;

Overwegende dat de beroeper niet voldoet aan de bovenvermelde voorwaarden om als onschuldig bezitter te worden erkend en derhalve dient over te gaan tot uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek en desgevallend bodemsanering;

(...)"

IV. Onderzoek van de middelen

A. Eerste middel

Standpunt van de partijen

4. In een eerste middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 22 van het bodemdecreet. Hij stelt dat hij niet kan worden beschouwd als de gebruiker "van het achterliggend terrein en de bedrijfsgebouwen". Hij wijst op de huurovereenkomst die hij op 1 januari 1993 heeft gesloten met de tussenkomende partij, waarvan artikel 1 uitdrukkelijk bepaalt dat het een woninghuurovereenkomst betreft die onderworpen is aan de woninghuurwet, in artikel 2 het voorwerp van de overeenkomst wordt omschreven als een woonhuis en niet als een

woonhuis met achterliggende bedrijfsgebouwen, en artikel 3 bepaalt dat het goed bestemd wordt voor privaat gebruik met uitsluiting van enige handels- of beroepsactiviteit, wat "op zich ook reeds uit(sluit) dat de bedrijfsgebouwen kunnen gebruikt worden door de huurder". Hij merkt op dat de nieuwe mazouttank die hij in 1994 voor gebruik in de woning geplaatst heeft noodzakelijk was, "daar de huurder de achtergelegen gebouwen niet mag gebruiken". Hij acht het "evident en duidelijk" dat hij sinds zijn pensionering enkel de woning gebruikt conform de bedingen van de woninghuurovereenkomst. Ook ontkent hij dat "allerhande oude spullen" in de bedrijfsgebouwen hem zouden toebehoren. Uit het voorgaande leidt hij af dat niet hij, maar wel de eigenaar de feitelijke controle had over de bedrijfsgebouwen en de achterliggende grond.

Voorts bekritiseert de verzoeker de motivering van de bestreden beslissing, wat zijn veronderstelde hoedanigheid van gebruiker van het volledige terrein betreft. Met name wordt er in de bestreden beslissing vanuit gegaan dat hij de achteraan gelegen grasvelden onderhoudt in zijn hoedanigheid van huurder, terwijl hij dat doet voor het behoud van de goede verstandhouding met de eigenaar. De verzoeker meent dat het maaien van de grasvelden er geenszins op wijst dat hij de feitelijke controle zou hebben over de bedrijfsgebouwen. Ook stelt hij dat er in de bestreden beslissing wordt vanuit gegaan dat hij de enige zou zijn die toegang heeft tot de bedrijfsgebouwen, terwijl ook de eigenaar toegang heeft en daar meermaals gebruik van heeft gemaakt. Bovendien meent hij dat de bestreden beslissing eraan voorbij gaat dat de gebruiksrechten van de huurder conventioneel kunnen worden beperkt tot een deel van een kadastraal perceel, terwijl de bodemverontreiniging zelf inderdaad per kadastraal perceel beoordeeld wordt.

5. De verwerende partij antwoordt dat de verzoeker overeenkomstig de definitie vervat in artikel 2, 17°, van het bodemdecreet wel degelijk als de gebruiker moet worden beschouwd van het volledige terrein. Voorts stelt zij dat ook de feitelijke controle over dat terrein wel degelijk bij de verzoeker berustte. Zij meent dat de bestreden beslissing op zorgvuldige wijze tot stand is gekomen en niet kennelijk onredelijk is.

6. De tussenkomen de partij stelt dat de verzoeker ingevolge de bepalingen van de huurovereenkomst wel degelijk als de gebruiker van het achterliggend terrein en de bedrijfsgebouwen kan worden beschouwd in de zin van artikel 22 van het bodemdecreet. Het begrip "feitelijke controle" is volgens haar niet langer relevant bij die beoordeling, aangezien die term stamt uit het bodemsaneringsdecreet, dat werd opgeheven bij de inwerkingtreding van het bodemdecreet en dus niet langer van toepassing was op het ogenblik van de bestreden beslissing.

7. De verzoeker repliceert dat OVAM in eerste instantie de eigenaar heeft aangemaand tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, wat er op wijst dat OVAM aanvankelijk terecht meende dat er geen gebruiker was van het terrein. In zijn laatste memorie stelt de verzoeker dat hij de Raad van State niet vraagt om uitspraak te doen over de interpretatie van de huurovereenkomst, wat tot de bevoegdheid van de vrederechter behoort, maar wel om na te gaan of de argumentatie in de bestreden beslissing correct is.

Beoordeling

8. Artikel 22, eerste lid, van het bodemdecreet luidt als volgt :

"Als gronden met historische bodemverontreiniging overeenkomstig artikel 19 aan een beschrijvend bodemonderzoek of bodemsanering moeten worden onderworpen, maant de OVAM de hiernavolgende persoon aan tot uitvoering ervan :

1° als op de grond waar de verontreiniging tot stand kwam een inrichting gevestigd is die vergunnings- of meldingsplichtig is krachtens het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning: de exploitant in de zin van voormeld decreet;

2° bij gebrek aan een exploitant, of als de exploitant werd vrijgesteld van de verplichting op grond van artikel 23, § 1 : de gebruiker van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam;

3° bij gebrek aan een exploitant en gebruiker, of als de exploitant en gebruiker werden vrijgesteld van de verplichting op grond van artikel 23, § 1 : de eigenaar van de grond waar de verontreiniging tot stand kwam".

Luidens artikel 2, 17°, a), van het bodemdecreet wordt onder "gebruiker" verstaan de "natuurlijke of rechtspersoon die titularis is van een zakelijk of persoonlijk recht op een grond, met uitzondering van de eigenaar".

9. De bestreden beslissing citeert uit de huurovereenkomst op 1 januari 1993 gesloten tussen de verzoeker en de tussenkomende partij.

Uit deze citaten blijkt dat de verzoeker een pand in huur neemt dat volgens de kadastrale legger van de gemeente Deinze van 16 februari 2005 het nummer 283E draagt.

Dat pand is door de verzoeker bewoond. Op datzelfde perceel heeft de verzoeker luidens de bestreden beslissing een wasserij en een droogkuis uitgebaat. De uitbating van de wasserij heeft hij in 1987 stopgezet.

Uit deze gegevens heeft de verwerende partij in redelijkheid kunnen besluiten dat de verzoeker de gebruiker is in de zin van artikel 2, 17°, a), van het bodemdecreet.

Het eerste middel is niet gegrond.

B. Tweede middel

Standpunt van de partijen

10. In een tweede middel voert de verzoeker de schending aan van artikel 23, § 1, van het bodemdecreet. Hij meent dat, indien hij toch als de gebruiker van de grond zou worden beschouwd, hij zou moeten worden vrijgesteld van saneringsplicht.

Vooreerst betwist hij dat de vastgestelde verontreiniging werd veroorzaakt door de exploitatie van de droogkuis. De mazoutverontreiniging

achteraan het perceel is immers niet gelinkt aan die exploitatie, daar de betonplaat waarop de mazouttank stond niet besmeurd was met mazout. Hij stelt dat evenmin de verontreiniging met vluchtige aromatische stoffen gelinkt is aan die exploitatie, aangezien de droogkuis zich op de eerste verdieping bevond en het gelijkvloers uit een betonnen vloer bestaat, zodat eventuele verontreiniging niet alleen de vloerplaat op de eerste verdieping, maar ook deze op het gelijkvloers beschadigd zou hebben, terwijl van dergelijke schade geen enkele melding is gemaakt.

Voorts wijst hij er op dat hij werd aangemaand als gebruiker van de grond, wat hij is sinds 1993, zodat hij in die hoedanigheid geen bodemverontreiniging heeft veroorzaakt. Hij stelt niet te weten wanneer de bodemverontreiniging ontstaan is, nu hij geen enkele kennis heeft omtrent de bedrijvigheid op het terrein vóór 1937, datum van de vestiging van de wasserij. Hij merkt op dat ook de gebouwen op de locatie dateren van vóór 1937, maar dat evenmin de gemeente enige kennis heeft omtrent de activiteiten die voorheen in die gebouwen hebben plaatsgevonden.

11. De verwerende partij antwoordt dat uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat in 1950 werd overgeschakeld van kolen naar mazout en olie voor het aandrijven van de toestellen. Te dien einde werden twee bovengrondse tanks geïnstalleerd. Op het terrein werd een verontreiniging met minerale olie aangetroffen, zowel in het grondwater als in het vaste deel van de aarde, ter hoogte van die twee voormalige bovengrondse tanks. Zij meent dat de verzoeker dan ook niet aantoont dat hij die verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, door louter te stellen dat de betonnen vloerplaat waarop de tank stond niet besmeurd is met mazout. Er blijkt immers niet dat de tank daadwerkelijk op de betonplaat stond of dat die betonplaat niet na de afbraak van de voormalige tanks werd aangelegd.

Wat de verontreiniging met aromatische stoffen betreft, stelt zij dat uit het oriënterend bodemonderzoek duidelijk blijkt dat die verontreiniging door de bodemsaneringsdeskundige gerelateerd wordt aan de voormalige

droogkuisactiviteiten. Zij meent dat de verzoeker niet aantoont dat hij die verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, daar de loutere verklaring dat de betonplaat op het gelijkvloers niet aangetast werd niet opweegt tegen de duidelijke vaststelling door de bodemsaneringsdeskundige van concentratieverhogingen met VOCI's ter hoogte van de voormalige droogkuis.

Voorts betoogt zij dat in geen enkel document sprake is van andere exploitaties op het betrokken terrein dan de wasserij en droogkuis die door de verzoeker werden geëxploiteerd. Aldus meent zij dat geen enkel bewijs voorligt dat vóór 1937 een andere vervuilende exploitatie heeft plaatsgevonden op het terrein. Zij wijst er op dat de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek duidelijk aantonen dat de teruggevonden stoffen gerelateerd kunnen worden aan een droogkuis en aan mazouttanks, bedrijvigheden die onbetwistbaar door de verzoeker werden uitgeoefend.

12. De tussenkommende partij stelt dat uit het oriënterend bodemonderzoek blijkt dat sinds 1937 een wasserij werd geëxploiteerd, maar dat pas in 1950 werd overgeschakeld van steenkool naar mazout, wat het weinig waarschijnlijk maakt dat vóór 1937 een andere exploitatie reeds mazout zou hebben gebruikt als brandstof. Zij wijst er op dat volgens de bodemsaneringsdeskundige de verontreiniging mogelijk geheel of gedeeltelijk veroorzaakt werd bij het verwijderen van de mazoutinstallatie.

Voorts betoogt zij dat het oriënterend bodemonderzoek duidelijk aantoont dat de verontreiniging moet zijn ontstaan tussen 1937 en 1987, de periode waarin de verzoeker de wasserij met droogkuis exploiteerde. Zij stelt dat de verzoeker ingevolge die exploitatie weliswaar niet als een exploitant zoals bedoeld in artikel 22 van het bodemdecreet kan worden beschouwd, maar wel als gebruiker zoals bedoeld in die bepaling, en dat ook gedurende de huur van het perceel van 1987 tot 2008 hij voort als gebruiker kan worden beschouwd. Zij meent dan ook dat de verontreiniging wel degelijk is ontstaan tijdens het gebruik van de grond door de verzoeker. De activiteiten op het perceel vóór 1937 acht zij weinig

relevant, en zelfs indien er destijds een leerlooierij gevestigd zou zijn geweest, dan nog is het volgens haar allerm minst waarschijnlijk dat die activiteit de vastgestelde verontreiniging zou hebben veroorzaakt.

Beoordeling

13. Artikel 23, § 1, van het bodemdecreet luidt als volgt :

"§1. De exploitant, respectievelijk de gebruiker is niet verplicht om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM op basis van het dossier van de grond of het gemotiveerd standpunt van de exploitant of de gebruiker van oordeel is, dat hij cumulatief voldoet aan de volgende voorwaarden:

- 1° hij heeft de bodemverontreiniging niet zelf veroorzaakt;
- 2° de bodemverontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip waarop hij de grond in exploitatie, respectievelijk in gebruik heeft genomen".

14. In de veronderstelling dat de verzoeker op het ogenblik van het bestreden besluit als de gebruiker van de te saneren grond moet worden beschouwd ingevolge de op 1 januari 1993 gesloten huurovereenkomst, wat het uitgangspunt is bij dit middel, doet het voor de mogelijke vrijstelling van de saneringsplicht niet ter zake dat de verontreiniging tot stand is gekomen vóór die datum, tijdens de periode dat de verzoeker de grond in exploitatie had. Er is immers geen reden om artikel 23, § 1, van het bodemdecreet zo te lezen dat men van de saneringsplicht zou kunnen worden vrijgesteld om de enkele reden dat de persoonlijke of zakelijke rechten op de grond waarvan men titularis is van een andere aard zijn, of op een andere overeenkomst berusten, ten tijde van de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek dan ten tijde van het tot stand komen van de verontreiniging.

15. De verzoeker betwist echter dat de vastgestelde bodemverontreiniging ontstaan is tijdens de periode dat hij de grond in exploitatie had.

In het oriënterend bodemonderzoek, waarop het bestreden besluit uitdrukkelijk gesteund is, heeft de bodemsaneringsdeskundige vastgesteld

dat in 1950 overgeschakeld werd van kolen naar mazout en olie voor het aandrijven van de toestellen van de wasserij die geëxploiteerd werd op het betrokken terrein, dat te dien einde twee bovengrondse tanks werden geïnstalleerd die buiten gebruik zijn gesteld in 1987, dat de bodemverontreiniging met minerale olie gelinkt kan worden aan die voormalige brandstoftanks, dat van 1960 tot 1972 ook een droogkuis geëxploiteerd werd op het betrokken terrein, dat de opslag van droogkuisproducten plaatsvond op het gelijkvloers en dat de bodemverontreiniging met VOC's gelinkt kan worden aan die droogkuisactiviteiten. Op basis van die vaststellingen van de bodemsaneringsdeskundige heeft de verwerende partij in het bestreden besluit geoordeeld dat de verzoeker "niet aantoonde dat hij de verontreinigingen niet zelf heeft veroorzaakt". De opmerkingen van de verzoeker inzake de betonplaat onder de mazouttank en de vloerplaat op het gelijkvloers onder de droogkuis zijn niet van aard om te doen besluiten dat die beoordeling door de verwerende partij kennelijk onredelijk zou zijn. Bovendien is het precies de bedoeling van het beschrijvend bodemonderzoek waartoe de verzoeker werd aangemaand om onder meer grotere zekerheid te krijgen over de oorsprong van de verontreiniging.

Het tweede middel is niet gegrond.

C. Derde middel

Standpunt van de partijen

16. In een derde middel voert de verzoeker aan dat artikel 22 van het bodemdecreet en het bestreden besluit het grondwettelijk gelijkheidsbeginsel schenden. Hij stelt dat hij sedert 1993 een deel van het betrokken perceel huurt als woning, waardoor OVAM en de Vlaamse regering hem als gebruiker van het perceel aanwijzen. Hij zet uiteen dat zijn rechtspositie in toepassing van artikel 22 van het bodemdecreet totaal anders zou zijn indien hij na de stopzetting van de exploitatie het terrein zou hebben verlaten om ergens anders te gaan wonen.

17. De verwerende partij antwoordt dat de verzoeker geen duidelijke prejudiciële vraag formuleert en de te vergelijken categorieën van personen niet nauwkeurig aflijnt. Zij stelt dat het in elk geval niet aan de Raad van State toekomt om de bepalingen van het bodemdecreet te toetsen aan de Grondwet.

In ondergeschikte orde meent zij dat de verzoeker een vergelijking wenst te maken tussen de categorie van personen die verhuizen na de stopzetting van een exploitatie en de categorie van personen die niet verhuizen. Dit betreft volgens haar twee verschillende categorieën van personen, waarbij op de eerste categorie artikel 22 van het bodemdecreet nooit van toepassing is, terwijl dit wel het geval kan zijn voor de tweede categorie, zodat geen sprake is van een ongelijke behandeling van vergelijkbare categorieën van personen. Voorts merkt zij op dat een ongelijke behandeling van vergelijkbare categorieën van personen mogelijk is, voor zover die ongelijke behandeling op een objectief criterium berust en redelijk verantwoord is. Zij zet uiteen dat het bodemdecreet, ter bescherming van de mens en het leefmilieu, een onderscheid maakt tussen de saneringsplichtige en de saneringsaansprakelijke en in artikel 22 trapsgewijs de toewijzing van de saneringsplicht regelt. Het hierbij gehanteerde criterium is volgens haar objectief en redelijk verantwoord in het licht van de doelstelling van het bodemdecreet.

18. De tussenkomenende partij merkt vooreerst op dat de Raad van State niet bevoegd is om decretale bepalingen te toetsen op hun grondwettigheid. Voorts stelt zij dat het perfect objectief te verantwoorden valt dat een voormalige exploitant, die ook na de exploitatie nog onafgebroken de feitelijke controle geniet over een verontreinigd perceel, wél kan worden aangesproken tot sanering, terwijl dit niet het geval is voor de exploitant die na de exploitatie niet langer de feitelijke controle over het perceel geniet. Er bestaat immers een onmiskenbaar vermoeden van vervuiling dat rust op de exploitant die het terrein in gebruik heeft tot op de datum van de overdracht. Bijgevolg ziet zij geen reden om ter zake een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

19. De verzoeker repliceert dat hij de schending van het gelijkheidsbeginsel ook opgeworpen heeft als prejudiciële vraag in een procedure voor de rechtbank van eerste aanleg te Gent, ingeleid op 14 oktober 2008. Hij meent dat niets de Raad van State belet om die prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Beoordeling

20. Het gelijkheidsbeginsel houdt in dat wie zich in dezelfde toestand bevindt, op dezelfde wijze behandeld moet worden. Het gelijkheidsbeginsel kan slechts geschonden zijn indien in rechte en in feite gelijke gevallen ongelijk werden behandeld zonder dat er voor deze ongelijke behandeling een objectieve verantwoording bestaat. Het behoort aan de verzoekende partij, die aanvoert dat het gelijkheidsbeginsel werd geschonden, dit in het verzoekschrift met concrete en precieze gegevens aan te tonen.

De verzoeker acht het gelijkheidsbeginsel geschonden, doordat ex-exploitanten, niet-eigenaars, die op het betrokken terrein blijven wonen en bijgevolg als gebruiker van de grond worden beschouwd, ongelijk behandeld worden ten aanzien van de vroegere exploitanten, niet-eigenaars, die het betrokken terrein hebben verlaten om elders te gaan wonen, aangezien die eerste categorie personen als saneringsplichtig wordt aangewezen overeenkomstig artikel 22, eerste lid, van het bodemdecreet, terwijl die tweede categorie personen niet onder de toepassing van die bepaling valt.

Dit betreft echter geen ongelijke behandeling van "in rechte en in feite gelijke gevallen". In het eerste geval gaat het om de vroegere exploitanten die nog steeds feitelijk aanwezig zijn op het terrein en dientengevolge als gebruiker van de grond worden beschouwd, in het tweede geval gaat het om de vroegere exploitanten die niet langer feitelijk aanwezig zijn op het terrein en dus niet (langer) als gebruiker van de grond kunnen worden beschouwd. Terzake kan dan ook geen sprake zijn van een schending van het gelijkheidsbeginsel.

Er bestaat geen aanleiding om een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof.

Het derde middel is niet gegrond.

D. Vierde middel

Standpunt van de partijen

21. In een vierde middel voert de verzoeker de schending aan van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen. Hij stelt dat in het bestreden besluit onvoldoende en onjuist gemotiveerd wordt waarom zijn rechtspositie toeliet om hem aan te manen als "gebruiker" van de grond in de zin van artikel 22, eerste lid, van het bodemdecreet.

22. De verwerende partij antwoordt dat het middel op een zeer algemene en vage wijze is geformuleerd. In elk geval meent zij het bestreden besluit afdoende te hebben gemotiveerd. Zij merkt op dat de verzoeker enkel de hem toegewezen hoedanigheid van gebruiker van de grond lijkt te betwisten, zodat het middel ook betrekking heeft op de materiële motiveringsplicht. Zij stelt dat in het bestreden besluit uitvoerig wordt stilgestaan bij de vraag of de verzoeker al dan niet als gebruiker van de grond dient te worden beschouwd, dat de verzoeker terecht als gebruiker van de grond is aangewezen, dat zij geenszins op onjuiste feitelijke gegevens heeft gesteund en dat haar evaluatie van de feiten niet als kennelijk onredelijk kan worden beschouwd.

23. De tussenkomenende partij stelt dat het bestreden besluit wel degelijk afdoende gemotiveerd is, daar het een uitvoerige motivering bevat, enerzijds, waarom de verzoeker tot en met 2008 als gebruiker van het perceel kon

worden beschouwd, anderzijds, waarom hij geen statuut van onschuldig bezitter kon krijgen.

24. De verzoeker repliceert dat het bestreden besluit op onjuiste feiten steunt. Hij zet uiteen dat hij onmogelijk sedert 1937 een wasserij kan hebben uitgebaat omdat hij toen amper negen jaar oud was, dat zijn contractueel gebruiksrecht van het perceel strikt beperkt is tot de woning aan de straatkant en geen enkel gegeven van het dossier het waarschijnlijk maakt dat hij als gepensioneerde de grote magazijnen achter de woning nog zou hebben gebruikt, en dat de oude spullen die zich ten tijde van het bodemonderzoek in het magazijn bevonden hem niet toebehoren, doch perfect passen in de handel die vandaag wordt gedreven in het pand, dat verhuurd is als brocanterie.

25. In zijn laatste memorie laat de verzoeker gelden dat zowel OVAM als de verwerende partij onzorgvuldig is geweest bij de beoordeling van de huurovereenkomst van 1993 in het kader van de vraag of hij al dan niet als gebruiker van de grond kan worden beschouwd. Hij stelt dat de Raad van State niet bevoegd is om een huurovereenkomst te beoordelen, maar wel kan nagaan of de overheid een deugdelijk gemotiveerde beslissing heeft genomen.

Beoordeling

26. De verzoeker acht de formele motiveringsplicht geschonden, doordat in het bestreden besluit niet op afdoende wijze gemotiveerd zou zijn waarom hij als de gebruiker van de grond wordt beschouwd in de zin van artikel 22, eerste lid, van het bodemdecreet.

Uit het onderzoek van het eerste middel blijkt dat de verwerende partij door vast te stellen dat de verzoeker gedurende een ruime periode op het perceel 283E een wasserij en een droogkuis heeft uitgebaat en op datzelfde perceel heeft gewoond en nog woont, redelijkerwijze de verzoeker heeft kunnen aanduiden als de gebruiker in de zin van artikel 2, 17°, a), van het bodemdecreet.

Deze vaststelling volstaat om eveneens het vierde middel als ongegrond af te wijzen.

E. Vijfde middel

Standpunt van de partijen

27. In een vijfde middel voert de verzoeker de schending aan van de beginselen van behoorlijk bestuur en van de redelijke termijnvereiste. Hij wijst er op dat het administratief beroep werd ingediend op 17 maart 2006, terwijl het bestreden besluit dateert van 29 januari 2009. Voorts stelt hij dat zowel OVAM als de Vlaamse regering zonder verificatie van de feiten de bewering van de eigenaar, dat de verzoeker de gebruiker zou zijn van de grond, aanneemt. Bovendien merkt de verzoeker op dat werd nagelaten om hem de nota van de tussenkomende partij mede te delen.

28. De verwerende partij antwoordt dat het administratief beroep ontvangen werd op 20 maart 2006, dat de tussenkomende partij een nota heeft ingediend op 4 april 2006, dat OVAM een verweernota heeft neergelegd op 28 februari 2008 en dat de verzoeker, naar aanleiding van de inwerkingtreding van het bodemdecreet, op 27 juni 2008 de mogelijkheid is geboden zijn beroepschrift aan te vullen. De verwerende partij meent dan ook dat de redelijke termijnvereiste niet geschonden werd. Bovendien merkt zij op dat zij tot enige voorzichtigheid gehouden was, nu het bodemdecreet dateert van 27 oktober 2006 doch slechts van kracht is sedert 1 juni 2008. Aangezien de verzoeker geen gehoor heeft gegeven aan de mogelijkheid om zijn beroepschrift aan te vullen, meent zij dat hij zich bezwaarlijk zelf kan beroepen op de redelijke termijnvereiste.

Voor zover de verzoeker aanvoert dat de nota van de tussenkomende partij hem niet is meegedeeld, stelt de verwerende partij vast dat de verzoeker dit argument niet voort ontwikkelt en er geen rechtsgevolgen aan

verbindt. Voorts merkt zij op dat de verplichting voor het bestuur om de rechten van verdediging na te leven enkel geldt in tuchtzaken en dat zij alle beginselen gerespecteerd heeft en haar geen procedurele onzorgvuldigheden kunnen worden verweten.

29. De tussenkommende partij stelt dat niet valt in te zien hoe verzoekers rechten zouden zijn geschonden door de duur van de beroepsprocedure, nu hij in afwachting van een beslissing over het niet-schorsend beroep is blijven weigeren het in eerste aanleg opgelegde beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

30. De verzoeker repliceert dat de termijn van drie jaar om de bestreden beslissing te nemen onredelijk is, gelet op zijn hoge leeftijd. Hij stelt dat indien de verwerende partij enige voorzichtigheid aan de dag zou hebben gelegd, zij haar beslissing zou hebben genomen vóór 1 juni 2008, datum van inwerkingtreding van het bodemdecreet. Voorts meent hij dat het hem niet toekomt om de verwerende partij aan te manen haar bevoegdheid uit te oefenen.

Beoordeling

31. Voor zover de verzoeker aanvoert dat het bestreden besluit niet binnen een redelijke termijn werd genomen, heeft hij geen belang bij het middel, aangezien het gegronnd bevinden van dat onderdeel tot gevolg zou hebben dat de minister zijn bevoegdheid heeft verloren om nog uitspraak te doen over het administratief beroep. In dat geval zou de in eerste aanleg genomen beslissing van OVAM definitief worden.

Voor het overige laat de verzoeker na op precieze wijze aan te duiden welk beginsel van behoorlijk bestuur hij geschonden acht.

Het vijfde middel is onontvankelijk.

BESLISSING

1. De Raad van State verwerpt het beroep.

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

De tussenkomende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 125 euro.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twintig oktober tweeduizend en elf, 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