

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 224.146 van 27 juni 2013  
in de zaak A. 205.680/VII-38.593.**

In zake : de BVBA FRE-KAR  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Peter De Smedt en Tania Van Laer  
kantoor houdend te 9000 Gent  
Kasteellaan 141  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door  
de Vlaamse regering  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Filip Vincke  
kantoor houdend te 8580 Avelgem  
Kasteelstraat 13  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen partij :  
de BVBA ACM URBANO  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Gerard Soete  
kantoor houdend te 8400 Oostende  
Kerkstraat 8, bus 1  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 20 juli 2012, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur van 18 mei 2012 houdende uitspraak over het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 15 januari 2009, waarbij deze beslist dat de BVBA Fre-Kar aantoont dat zij conform de bepalingen van artikel 12, § 1, van het decreet van 27 oktober 2006

betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna : bodemdecreet) niet verplicht is om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 7 september 2012. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 6 juni 2013.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Charlotte Ponchaut, die loco advocaat Peter De Smedt verschijnt voor de verzoekende partij, advocaat Filip Vincke, die verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Anne Ducheux, die loco advocaat Gerard Soete verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen 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 BVBA Ostend Motors (na naamswijziging de BVBA JB Events & Vision) was eigenaar van een perceel gelegen aan de Torhoutsesteenweg 575 te Oostende, waarop zich een garage met werkplaats bevindt.

Van 1 juli 2006 tot 4 november 2007 geeft deze vennootschap het terrein, met uitzondering van het woonhuis, in handelshuur aan de verzoekende partij.

Tijdens de looptijd van deze handelshuur, met name op 13 maart 2007, wordt het perceel verkocht aan de tussenkomende partij.

In april 2006 was er reeds een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd met het oog op de overdracht van het terrein.

3.2. Na de stopzetting van haar activiteiten op het perceel, wordt in opdracht van de verzoekende partij een oriënterend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verslag van de bodemsaneringsdeskundige van 23 april 2008 blijkt dat er sprake zou zijn van een nieuwe verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de aarde, veroorzaakt door het gebruik of de aanwezigheid van de ondergrondse tank voor afvalolie.

3.3. Bij schrijven van 18 augustus 2008 maant OVAM de verzoekende partij als saneringsplichtige aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

3.4. Met een brief van 14 november 2008 dient de verzoekende partij een aanvraag in tot vrijstelling van saneringsplicht op grond van artikel 12, § 1, van het bodemdecreet.

3.5. Op 15 januari 2009 kent OVAM de vrijstelling van saneringsplicht toe aan de verzoekende partij.

3.6. De tussenkomenende partij stelt administratief beroep in tegen die beslissing van OVAM.

3.7. Op 18 mei 2012 verklaart de bevoegde Vlaamse minister het ingestelde beroep gegrond, heft zij de vrijstellingsbeslissing van OVAM van 15 januari 2009 op en stelt zij dat de verzoekende partij niet voldoet aan de voorwaarden om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, bepaald in artikel 12, § 1, van het bodemdecreet, en bijgevolg moet overgaan tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek.

Dit is het thans bestreden besluit, dat gemotiveerd is als volgt :

"(...)

Overwegende dat:

- beroepster voor 99% eigenaar is van de grond sedert 13 maart 2007; dat de overige 1% toebehoort aan de heer PAUL DENDOOVEN, zaakvoerder van beroepster, en dit ook sinds 13 maart 2007 (notariële akte d.d. 13 maart 2007);
- beroepster en de heer PAUL DENDOOVEN de grond hebben aangekocht van de BVBA OSTEND MOTORS; dat de zaakvoerder van de BVBA OSTEND MOTORS de heer JOHAN BOSSUYT was en hij de BVBA OSTEND MOTORS vertegenwoordigde bij de verkoop (pag. 1 notariële akte d.d. 13 maart 2007);
- de BVBA OSTEND MOTORS haar naam wijzigde in de BVBA JB EVENTS & VISION vanaf 28 juni 2007 (bijlage bij Belgisch Staatsblad d.d. 11 juli 2007);
- in de verkoopsakte d.d. 13 maart 2007 ook het volgende wordt vermeld:
  - het onroerend goed omvat een garage met werkplaats (pag. 2 notariële akte d.d. 13 maart 2007);
  - de partijen verklaren dat het goed deels verhuurd is en deels in gebruik is genomen door de heer JOHAN BOSSUYT en mevrouw NICOLE DEFOUR; de verkoper verklaart dat het goed, met uitsluiting van de woning die gebruikt wordt zoals hierna bepaald, verhuurd is blijkens een

handelshuurovereenkomst van 23 juni 2006 zoals geregistreerd op het derde Registratiekantoor op 8 augustus 2006; de verkoper verklaart dat de verbreking van voormelde handelshuurovereenkomst werd overeengekomen blijkens akte van 4 augustus 2006; de verkoper verklaart dat volgens de akte tot vrijwillige verbreking van de handelshuur de huur een einde zal nemen op 1 september 2007; de verkoper verklaart daarenboven dat de woning deel uitmakend van het bij deze verkochte goed kosteloos wordt bewoond door de heer JOHAN BOSSUYT en mevrouw NICOLE DEFOUR blijkens mondelinge overeenkomst; de gebruikers, zijnde de heer JOHAN BOSSUYT en mevrouw NICOLE DEFOUR, de verkoper en de koper komen overeen dat de gebruikers het gratis genot en vrij gebruik van het goed zullen hebben uiterlijk tot 30 juni 2007 (pag. 2-6 notariële akte d.d. 13 maart 2007);

- de verkoper verklaart dat er op het goed een inrichting gevestigd is of was of een activiteit wordt of werd uitgeoefend die opgenomen is in de lijst van inrichtingen en activiteiten die bodemverontreiniging kunnen veroorzaken; de verkoper verklaart dat de OVAM een bodemattest heeft afgeleverd op 3 januari 2007 waarin staat dat voor het perceel geen gegevens beschikbaar zijn in het register van verontreinigde gronden, dat in het oriënterend bodemonderzoek van 12 april 2006 verhoogde concentraties ten opzichte van de achtergrondwaarden werden vastgesteld waarvoor conform het Bodemsaneringsdecreet niet moet worden overgegaan tot bodemsanering (pag. 13-14 notariële akte d.d. 13 maart 2007);
- de BVBA OSTEND MOTORS en de tussenkomende partij een handelshuurovereenkomst sloten op 23 juni 2006 waarbij de BVBA OSTEND MOTORS aan de tussenkomende partij in huur geeft: een garagecomplex met uitzondering van het woonhuis, bestaande uit een toonzaal voor auto's, een werkplaats voor garage en carrosserie en een parking (pag. 1 handelshuurovereenkomst d.d. 23 juni 2006);
- de partijen bij deze handelshuurovereenkomst overeenkwamen dat het onroerend goed zou worden gebruikt voor de uitoefening van een commerciële activiteit, met name de uitbating van een garage voor motorvoertuigen, een werkplaats voor garage en carrosserie en al hetgeen er rechtstreeks of onrechtstreeks mee verband houdt; dat de handelshuurovereenkomst werd afgesloten voor een periode van 9 opeenvolgende jaren die aanvang neemt op 1 juli 2006 om van rechtswege te eindigen op 30 juni 2015; dat de onderverhuring of overdracht van huur verboden is; dat de huurder er zich toe verbindt het gehuurde in goede staat van onderhoud te bewaren en in te staan voor het dagelijkse onderhoud, zowel binnen als buiten (pag. 2-4 handelshuurovereenkomst d.d. 23 juni 2006);
- tussen de BVBA OSTEND MOTORS (verhuurder) en de tussenkomende partij (huurder) op 4 augustus 2006 een overeenkomst tot verbreking van de handelshuur werd gesloten; dat deze overeenkomst werd opgesteld ter verbreking van de handelshuurovereenkomst d.d. 23 juni 2006 waarbij de tussenkomende partij een garagecomplex gelegen op de grond in huur nam; dat het een garagecomplex betrof, met uitzondering van het woonhuis dat ook

op de grond aanwezig is, bestaande uit een toonzaal voor auto's, een werkplaats voor garage en carrosserie en een garage; dat voornoemde partijen, de BVBA OSTEND MOTORS en de tussenkommende partij, in de overeenkomst tot verbreking van de handelshuur van 4 augustus 2006 dus de vrijwillige verbreking overeenkwamen van de handelshuurovereenkomst d.d. 23 juni 2006 met ingang van 1 september 2007 (pag. 1-2 handelshuurovereenkomst d.d. 4 augustus 2006);

Overwegende dat:

- de erkende bodemsaneringsdeskundige ABO NV voor de grond een rapport van oriënterend bodemonderzoek opstelde op 23 april 2008 (pag. 1 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de opdracht tot de uitvoering van dit bodemonderzoek werd gegeven door de tussenkommende partij (pag. 1 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de veldwerkzaamheden in het kader van dit bodemonderzoek plaatsvonden op 13 december 2007 (pag. 6 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de grond voor 1982 werd gebruikt als weidegrond; dat van 1982 tot 4 november 2007 op de grond activiteiten werden uitgeoefend die bestonden uit de verkoop, het onderhoud en het herstellen van motorvoertuigen (alsook een woning met tuin) (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- sinds 4 november 2007 geen activiteiten meer plaatsvinden op de grond; dat de garagewerkplaats volledig werd ontmanteld (pag. 17 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- op de grond van 1982 tot 1999 twee ondergrondse tanks waren gelegen, een tank van 5000l voor stookolie en een tank van 6000l voor afvalolie; dat deze twee tanks werden verwijderd in 1999; dat deze twee tanks werden vervangen in 1999 door enerzijds een bovengrondse tank van 10000l voor stookolie en anderzijds een ondergrondse tank van 10000l voor afvalolie (pag. 18-19 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de bodemsaneringsdeskundige vermeldt dat deze ondergrondse afvalolietank en bovengrondse stookolietank buiten gebruik werden gesteld in november 2007; dat de tanks echter wel nog aanwezig zijn op het terrein; dat de tanks niet officieel buiten gebruik werden gesteld; dat de tanks op het moment van opstellen van het rapport van oriënterend bodemonderzoek niet gebruikt werden (pag. 18 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de bodemsaneringsdeskundige vermeldt dat tijdens het terreinbezoek op 4 december 2007 geen zintuiglijke indicaties werden waargenomen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging (pag. 20 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de bodemsaneringsdeskundige aangeeft dat er in augustus 1996 al een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd op de grond; dat hierbij op twee plaatsen een verhoogde concentratie werd aangetroffen voor minerale olie, nikkel en EOX in het vaste deel van de aarde; dat wel de bodemsaneringsnorm niet werd overschreden; dat in het grondwater plaatselijk wel de bodemsaneringsnorm voor lood werd overschreden; dat in december 1998 een beschrijvend bodemonderzoek werd uitgevoerd op de grond voor de aangetroffen loodverontreiniging in het grondwater; dat in het beschrijvend bodemonderzoek de verontreiniging met lood niet werd bevestigd; dat ook in

- april 2006 (27 april 2006) een oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd op de grond; dat tijdens dit bodemonderzoek enkel ter hoogte van peilbuis 7 een verontreiniging met arseen in het grondwater werd aangetroffen; dat een beschrijvend bodemonderzoek voor deze verontreiniging niet noodzakelijk was gezien de natuurlijke oorsprong van de aangetroffen concentraties (pag. 19-20 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- de bodemsaneringsdeskundige voorzag 2 peilbuizen (peilbuizen 7 en 102) uit een vorig bodemonderzoek te herbemonsteren om te analyseren op een grondwaterverontreiniging ter hoogte van zone 1 (garagewerkplaats met carrosserieafdeling en ondergrondse afvalolietank) en tevens peilbuis 106 (uit een vorig bodemonderzoek) te herbemonsteren ter hoogte van zone 3 (KWS-afscheider) met analyse van grondwater (pag. 25 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - de bodemsaneringsdeskundige besloot ook een boring (boring 1) uit te voeren ter hoogte van de ondergrondse afvalolietank voor de analyse van het vaste deel van de aarde omdat ter hoogte van peilbuis 102 zintuiglijk verontreiniging werd vastgesteld (pag. 28 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - peilbuis 7 werd bemonsterd op 13 december 2007; dat een grondwaterstaal werd genomen op een diepte van 1,5-3,5 m-mv; dat hierbij geen concentratie voor minerale olie werd aangetroffen die de achtergrondwaarde overschrijdt (bijlage 6 'Originele analyseverslagen en toetsingstabellen analyseresultaten grond en grondwater' bij het oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - peilbuis 102 werd bemonsterd op 13 december 2007; dat een grondwaterstaal werd genomen op een diepte van 0-2 m-mv; dat hierbij een concentratie voor minerale olie werd vastgesteld van 320 µg/l die 80% van de bodemsaneringsnorm niet overschrijdt (bijlage 6 'Originele analyseverslagen en toetsingstabellen analyseresultaten grond en grondwater' bij het oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - boring 1 werd bemonsterd op 13 december 2007; dat een grondstaal werd genomen op een diepte van 0,5-0,7 m-mv; dat daarbij een sterke oliehoudende zintuiglijke waarneming werd gedaan; dat daarbij een concentratie voor minerale olie werd vastgesteld van 4800 mg/kg ds die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (bijlage 6 'Originele analyseverslagen en toetsingstabellen analyseresultaten grond en grondwater' bij het oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - de bodemsaneringsdeskundige stelt dat ter hoogte van peilbuis 102, gezien de zintuiglijke indicatie van een olieverontreiniging, een hogere concentratie voor minerale olie werd verwacht (pag. 32 oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
  - de bodemsaneringsdeskundige stelt dat ter hoogte van zone 1 in het vaste deel van de aarde een verontreiniging wordt vastgesteld met minerale olie en besluit dat de verontreiniging met minerale olie een nieuwe verontreiniging is omdat wordt aangenomen dat zij werd veroorzaakt door het gebruik van of de aanwezigheid van de ondergrondse tank afvalolie; dat opname in het register van verontreinigde grond vereist is; dat een beschrijvend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden (pag. 37 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat:

- op 22 mei 2007 de heer BERNARD VANDAELE, medewerker van RECYC-OIL, een e-mail stuurt naar de heer KARL PHILIPS, zaakvoerder van de tussenkomende partij, met volgende inhoud: 'Geachte, hierbij bevestigen wij u het volgende: Op 18/09/06 heeft een van onze tankwagens afvalolie opgepompt uit de ondergrondse opslagtank van garage OSTEND MOTORS Torhoutsesteenweg 575 Oostende. Er werd 5300l afgewerkte olie en 3800l water uit de tank gepompt en afgevoerd voor verwerking. Het water was blijkbaar in de tank gelopen via een afvoerbuys voor regenwater die in de dekselput van de tank lekte. Met vriendelijke groeten, BERNARD VANDAELE RECYC-OIL NV (e-mail d.d. 22 mei 2007 in bijlage bij beroepschrift);
  - de heer KARL PHILIPS via mail d.d. 23 mei 2007 op de mail van 22 mei 2007 van de heer BERNARD VANDAELE het volgende terugstuurt: 'Goede morgen, nog enkele vraagjes: 1. Wie had uw firma opdracht gegeven voor ophalen olie op 18.09.06? 2. Wat was de oorzaak van de waterinsijpeling? Ik hoorde van uw chauffeur dat een metalen buis bovenop de tank reeds enige tijd moet afgebroken geweest zijn, kan dit de oorzaak zijn? 3. Was een herstelling van die afgeknapte buis noodzakelijk om herhaling van waterinsijpeling te voorkomen? Steeds tot uw dienst.... Met vriendelijke groeten, PHILIPS KARL.' (e-mail d.d. 23 mei 2007 in bijlage bij beroepschrift);
  - de heer BERNARD VANDAELE in een mail van 24 mei 2007 het volgende antwoordde op de mail van 23 mei 2007 van de heer PHILIPS KARL: 'Geachte, 1. Iemand van OSTEND MOTORS heeft ons telefonisch gecontacteerd, omdat de tank aan het overlopen was. 2 & 3. Dat weet ik niet. Ik zelf heb het niet gezien. Met vriendelijke groeten, BERNARD VANDAELE RECYC-OIL.' (e-mail d.d. 24 mei 2007 in bijlage bij beroepschrift);
  - de heer RONNY RASSAERT te 8400 Oostende, Rozemarynstraat 38, op 12 november 2008 een ondertekende verklaring aflegde dat hij als garagist werd tewerkgesteld bij de BVBA OSTEND MOTORS van 1 mei 1980 tot 30 juni 2006; dat hij op de hoogte is van de al lang bestaande milieuproblematiek van voor 30 juni 2006 en ooggetuige was in zijn periode van tewerkstelling en dus voor 1 juli 2006 op de hoogte was van de problemen met de tank afvalolie waarbij water in deze tank kwam en olie zich verspreid moet hebben in de bodem; dat de tank na 1 juli 2006 niet gebruikt werd door de tussenkomende partij maar steeds verder werd gebruikt door de eigenaar van de woning, vroegere zaakvoerder van de BVBA OSTEND MOTORS, de heer BOSSUYT, die verder woonachtig was op de grond en gebruik bleef maken van de parking voor het stallen van oude voertuigen die aan de BVBA OSTEND MOTORS toebehoorden (verklaring d.d. 12 november 2008 van de heer RONNY RASSAERT);
- Overwegende dat:
- de erkende bodemsaneringsdeskundige NV AXTRON GEOCONSULTING in de loop van februari tot april 2006 een oriënterend bodemonderzoek uitvoerde op de grond in opdracht van de BVBA OSTEND MOTORS naar aanleiding van de overdracht van de grond (pag. 3 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - tijdens het terreinbezoek naar aanleiding van dit bodemonderzoek door de

- bodemsaneringsdeskundige geen vaststellingen werden gedaan die konden wijzen op mogelijke bodemverontreiniging (pag. 8 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
- in dit bodemonderzoek ter hoogte van de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie een analyse gebeurde van het vaste deel van de aarde en een analyse gebeurde van de grond in de volgens de bodemsaneringsdeskundige verdachte bodemlaag van 0-4 m-mv diepte; dat een boring werd geplaatst (boring 103) en een peilbuis (PB102) (pag. 11 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - de bodemsaneringsdeskundige vermeldde dat ter hoogte van de ondergrondse opslagtanks de top laag sterk steenhoudend bleek te zijn en veel keien bevatte; dat om die reden enkele boringen voortijdig werden gestaakt, o.a. boring 103; dat evenwel een bodemstaal werd genomen ter hoogte van PB102 (pag. 12-14 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - ter hoogte van PB102 op 22 februari 2006 een bodemstaal werd genomen op een diepte van 0,5-1 m-mv; dat in het bodemstaal een concentratie voor minerale olie werd vastgesteld van 720 mg/kg ds die 80% van de bodemsaneringsnorm niet overschreed (pag. 14 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - ter hoogte van PB102 op 1 maart 2006 een grondwaterstaal werd genomen op filterdiepte 0-2 m-mv; dat in het grondwaterstaal een concentratie voor minerale olie werd vastgesteld van 90 µg/l die lager was dan de achtergrondwaarde (pag. 15 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - de bodemsaneringsdeskundige besloot dat voor geen enkele parameter de 80% van de bodemsaneringsnorm voor bestemmingstype II werd overschreden (pag. 19 oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006);
  - de erkende bodemsaneringsdeskundige BVBA SANECO bij rapport van 8 december 2006 verklaarde dat zij een terreinbezoek verrichtte op de grond; dat sinds de uitvoering van het oriënterend bodemonderzoek d.d. 12 april 2006 geen administratieve of technische wijzigingen, noch wijzigingen in het beoordelingskader zijn opgetreden; dat geen schadegevallen zijn opgetreden; dat de toestand zoals gerapporteerd in het oriënterend bodemonderzoek niet gewijzigd is; dat bijgevolg geen bijkomende bodemverontreiniging is opgetreden; dat de nodige vaststellingen werden gedaan tijdens het terreinbezoek op 6 december 2006; dat het dus niet noodzakelijk was om aanvullend veldwerk en aanvullende analyses uit te voeren ('verklaring in het kader van strategie 5B' d.d. 8 december 2006 door de erkende bodemsaneringsdeskundige BVBA SANECO);

Overwegende dat:

- op 7 augustus 1996 ook een rapport van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld dat werd uitgevoerd op de grond tussen september 1995 en augustus 1996; dat dit bodemonderzoek werd uitgevoerd door de erkende bodemsaneringsdeskundige NV ERM (pag. 1 en 7 oriënterend bodemonderzoek d.d. 7 augustus 1996);
- toen nog de ondergrondse stookolietank en de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie van respectievelijk 5000l en 6000l (installatiejaar 1982) aanwezig waren op de grond (pag. 5 oriënterend bodemonderzoek d.d. 7 augustus 1996);

- ter hoogte van de ondergrondse tanks verschillende boringen en peilbuizen werden geplaatst; dat ter hoogte hiervan enkele bodem- en grondwaterstalen werden genomen; dat daaruit bleek dat er een aanrijking was van het vaste deel van de aarde met minerale olie; dat in de bodemstalen het dichtst bij de ondergrondse tanks geen concentraties voor minerale olie werden aangetroffen die hoger lagen dan 619 mg/kg ds; dat dus in geen enkel staal de bodemsaneringsnorm voor minerale olie werd overschreden (pag. 12-15 oriënterend bodemonderzoek d.d. 7 augustus 1996);

Overwegende dat:

- op 11 oktober 1984 door de Bestendige Deputatie van de Provincieraad van West-Vlaanderen aan de BVBA OSTEND MOTORS, voor een termijn van 20 jaar, een milieuvergunning werd afgeleverd voor het exploiteren van een garage-carrosseriebedrijf en een brandstoffendepot, uitgerust met:
  - o een toonzaal met bergruimte voor 18 voertuigen
  - o een garage-carrosseriewerkplaats met bergruimte voor 20 voertuigen
  - o een verfspuitcabine 5,5 kW
  - o een ondergrondse mazouthouder (verwarming) 5000l
  - o een ondergrondse afvaloliehouder (verwarming) 10000l
  - o twee metaalbewerkingsmachines samen 1,1 kW
  - o een luchtcompressor 5,5 kW met luchtketel 300l
  - o een vat thinner 200l (bijlage 1 'Voormalige en recente milieuvergunning' bij oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- op 10 mei 1999 door het College van Burgemeester en Schepenen aan BVBA OSTEND MOTORS een milieuvergunning werd verleend voor het veranderen door uitbreiding van een garage-carrosseriebedrijf (om te eindigen op 11 oktober 2004 samen met de basisvergunning) met o.a. de volgende rubrieken als voorwerp:
  - o rubriek 2.2.2.d.1: opslag en mechanische behandeling van voertuigwrakken, met een opslagcapaciteit van meer dan 2 ton tot en met 10 wrakken of 10 ton
  - o rubriek 15.3: werkplaatsen voor het nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen met gebruik van meer dan één schouwput of brug (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden)
  - o rubriek 17.3.4.1: opslagplaatsen voor zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 50l tot en met 500l
  - o rubriek 17.3.6.1.b: opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 55° C, maar dat 100° C niet overtreft, met uitzondering van deze bedoeld onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 100l tot en met 20000l voor andere dan in rubriek 17.3.6.1.a. bedoelde inrichtingen
  - o rubriek 17.3.7.1: opslagplaatsen voor vloeistoffen met een ontvlammingspunt hoger dan 100° C, met uitzondering van deze bedoeld in rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 200l tot en met 50000l (bijlage 1 'Voormalige en recente milieuvergunning' bij oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);
- op 19 juli 2004 door het College van Burgemeester en Schepenen aan de BVBA OSTEND MOTORS een milieuvergunning werd verleend, voor een

termijn van 20 jaar voor het hernieuwen van de vergunning en het veranderen door wijziging van een auto-carrosseriebedrijf, gelegen in de Torhoutsesteenweg 575 te 8400 Oostende met o.a. volgende rubrieken als voorwerp:

- rubriek 2.2.2.d.1: opslag en mechanische behandeling van: voertuigwrakken, met een opslagcapaciteit van meer dan 2 tot en met 10 wrakken of 10 ton
- rubriek 15.1.1: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: al of niet overdekte ruimte waarin gestald worden: 3 tot en met 25 autovoertuigen en/of aanhangwagens, andere dan personenwagens
- rubriek 15.3: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen; werkplaatsen voor nazicht, het herstellen en het onderhouden van motorvoertuigen met gebruik van meer dan één schouwput of brug (met inbegrip van carrosseriewerkzaamheden)
- rubriek 15.5.1: garages, parkeerplaatsen en herstellingswerkplaatsen voor motorvoertuigen: al dan niet overdekte ruimte waarin gestald worden: 3 tot en met 25 geaccidenteerde of andere niet-rijklare motorvoertuigen
- rubriek 17.3.4.1: gevaarlijke stoffen: niet onder 17.2 en 17.4 vallende inrichtingen of opslagplaatsen: opslagplaatsen voor zeer licht ontvlambare en licht ontvlambare vloeistoffen, met uitzondering van deze onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 50l tot en met 500l
- rubriek 17.3.5.1: gevaarlijke stoffen: niet onder 17.2 en 17.4 vallende inrichtingen of opslagplaatsen: opslagplaatsen voor ontvlambare vloeistoffen, met uitzondering van deze onder rubriek 48, met een totaal inhoudsvermogen van 100l tot en met 5000l
- rubriek 17.3.6.1.b: gevaarlijke stoffen: opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt  $> 55^{\circ}\text{C}$  en  $< 100^{\circ}\text{C}$  (uitgezonderd deze onder rubriek 48) met een totaal inhoudsvermogen van 200l tot en met 50000l
- rubriek 17.3.7.1: gevaarlijke stoffen: opslagplaatsen voor vloeistoffen met ontvlammingspunt  $> 100^{\circ}\text{C}$  (uitgezonderd deze onder rubriek 48) met een totaal inhoudsvermogen van 200l tot en met 50000l (bijlage 1 'Voormalige en recente milieuvergunning' bij oriënterend bodemonderzoek d.d. 23 april 2008);

Overwegende dat de tussenkomende partij bij handelshuurovereenkomst d.d. 23 juni 2006 de huur op zich heeft genomen van de grond omvattende een garagecomplex met uitzondering van de op de grond gelegen woning die bewoond is gebleven door de heer JOHAN BOSSUYT en mevrouw NICOLE DEFOUR; dat in de handelshuurovereenkomst tevens werd overeengekomen dat de tussenkomende partij de grond en het garagecomplex verder zou aanwenden voor commerciële activiteiten en dus de exploitatie van het garagecomplex zou verderzetten; dat de tussenkomende partij dit ook zelf aangeeft; dat de tussenkomende partij vanaf 1 juli 2006 de grond en het garagecomplex in exploitatie heeft genomen; dat de tussenkomende partij deze exploitatie voerde tot 4 november 2007, een datum waarvan de tussenkomende partij stelt dat zij tot dat ogenblik de exploitatie van het garagecomplex heeft

gevoerd;

Overwegende dat er belangrijke aanwijzingen zijn dat er ook na 1 juli 2006 verontreiniging ontstaan is ten gevolge van een calamiteit aan de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie, het ogenblik dat de tussenkomende partij de grond in exploitatie heeft genomen; dat e-mailverkeer tussen de tussenkomende partij en RECYC-OIL immers aanwijzingen bevat dat een calamiteit heeft plaatsgevonden ter hoogte van de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie die ook verontreiniging heeft veroorzaakt na 1 juli 2006; dat de tussenkomende partij weliswaar stelt dat de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie steeds verder gebruikt werd door de heer JOHAN BOSSUYT, ex-zaakvoerder van de BVBA OSTEND MOTORS, ook na het ogenblik waarop de tussenkomende partij de exploitatie van het garagecomplex heeft overgenomen en dat de verantwoordelijkheid voor het gebruik van de tank dan ook bij de heer JOHAN BOSSUYT ligt; dat dit echter niets afdoet aan het feit dat de tussenkomende partij exploitant is van de ondergrondse tank voor opslag van afvalolie; dat duidelijk is dat de ondergrondse tank voor de opslag van afvalolie hoort bij het garagecomplex in zijn geheel dat wordt geëxploiteerd door de tussenkomende partij; dat de tussenkomende partij ook niet aangeeft dat zij de tank niet zelf zou gebruikt hebben bij haar exploitatie; dat de tussenkomende partij enkel aangeeft dat ook de heer JOHAN BOSSUYT de tank verder bleef gebruiken na 1 juli 2006; dat verder de tussenkomende partij niet betwist dat er verontreiniging na 1 juli 2006 tot stand kwam; dat bovendien de ondergrondse afvalolietank niet officieel buiten gebruik is gesteld met als gevolg dat de mogelijkheid bestaat dat de tank blijft lekken en mogelijks verontreiniging kan blijven veroorzaken tot de tank officieel buiten gebruik wordt gesteld; dat dus niet aangetoond is dat de verontreiniging ontstaan is voor het tijdstip dat de tussenkomende partij de grond in exploitatie genomen heeft;

Overwegende dat niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 12, § 1 Bodemdecreet;  
(...)"

3.8. Naderhand raadpleegt de verzoekende partij een andere erkende bodemsaneringsdeskundige. Op 27 november 2012, op basis van de gegevens die gekend waren ten tijde van het bestreden besluit en meer bepaald op grond van de oriënterende bodemonderzoeken in 2006 en 2008, komt hij tot het besluit "dat de bodemverontreiniging is ontstaan ten gevolge van een calamiteit tussen 04/12/2007 en 13/12/2007" en "aldus niet (werd) veroorzaakt door Fre-Kar bvba en (...) niet tot stand (kwam) tijdens de periode dat Fre-Kar bvba huurder en uitbater was".

#### *IV. Onderzoek van het enig middel*

##### *Standpunt van de partijen*

4. In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en van de motiveringsplicht, "ingevolge manifeste beoordelingsfouten".

Zij meent dat zij vrijstelling van saneringsplicht kan genieten, aangezien zij als gebruiker van de grond de bodemverontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en deze tot stand is gekomen voor het tijdstip waarop zij de grond in gebruik heeft genomen, doch dat in het bestreden besluit die vrijstelling ten onrechte wordt geweigerd. Zij stelt dat zij geenszins betwist dat er sprake is van een verontreiniging met minerale olie in het vaste deel van de bodem; zij betwist het tijdstip van de verontreiniging en door wie die verontreiniging is veroorzaakt. Zij zet in dat verband uiteen dat zij de grond slechts van 1 juli 2006 tot 4 november 2007 in handelshuur heeft gehad, dat de ondergrondse afvalolietank geen deel uitmaakte van het voorwerp van die huur en aldus nooit door haar is geëxploiteerd, dat het woonhuis evenmin deel uitmaakte van het voorwerp van de handelshuur en de zaakvoerder van de toenmalige eigenaar van de grond, de BVBA Ostend Motors, gedurende voormelde huurperiode het woonhuis is blijven bewonen en verder gebruik is blijven maken van het aan de verzoekende partij verhuurde terrein.

De verzoekende partij wijst erop dat naar aanleiding van een oriënterend bodemonderzoek in 2006 geen bodemverontreiniging op het betrokken perceel werd vastgesteld, dat in het kader van een nieuw oriënterend bodemonderzoek op 13 december 2007 in de zone van de ondergrondse afvalolietank twee peilbuizen werden herbemonsterd en daarnaast een nieuwe boring werd uitgevoerd, dat op grond van die herbemonstering geen, doch op grond van de nieuwe boring wel een overschrijding van de bodemsaneringsnormen werd vastgesteld en dat aldus, volgens de verzoekende partij, geenszins is bewezen

dat er sprake zou zijn van een nieuwe bodemverontreiniging ten opzichte van het onderzoek in 2006, nu de herbemonsteringen op dezelfde plaats de resultaten van 2006 bevestigen en enkel de boring op een nieuwe plaats de verontreiniging vaststelt, hetgeen niet uitsluit dat die verontreiniging reeds had kunnen worden vastgesteld bij een gelijkaardige boring vóór 1 juli 2006. Dat de verontreiniging met minerale olie ter hoogte van de ondergrondse tank minstens een historische verontreiniging betreft, blijkt volgens de verzoekende partij ook uit de eerste rapportering van de bodemsaneringsdeskundige in 2008 en uit de verklaring van een werknemer van de BVBA Ostend Motors dat er vóór 1 juli 2006 reeds sprake was van bodemverontreiniging.

Voorts betoogt de verzoekende partij dat voor zover in het bestreden besluit sprake is van een calamiteit die zou hebben plaatsgevonden na 1 juli 2006 en de verontreiniging zou hebben veroorzaakt, geen enkel bewijs daarvan wordt geleverd, doch slechts sprake is van "aanwijzingen" daartoe. De verzoekende partij benadrukt dat zij nooit gebruik heeft gemaakt van de ondergrondse tank, dat deze enkel verder gebruikt kan zijn door de zaakvoerder van de BVBA Ostend Motors, die het terrein ondanks de handelshuur bleef bezetten, hetgeen heeft geleid tot gerechtelijke betwistingen, dat de ondergrondse tank werd leeggepompt in opdracht van de BVBA Ostend Motors, de gebruiker ervan, dat uit de beschrijving van de historiek blijkt dat de problemen met de tank veroorzaakt en gemeld werden door de BVBA Ostend Motors en dat een medewerker van de BVBA Ostend Motors in een getuigenverklaring expliciet heeft bevestigd dat de verzoekende partij de kwestieuze tank niet gebruikte.

5. De verwerende partij antwoordt dat de ondergrondse afvalolietank geacht moet worden deel uit te maken van de exploitatie en van de handelshuur, aangezien het een essentieel onderdeel betreft van een garagewerkplaats voor auto's, de milieuvergunning geen melding maakt van een bovengrondse houder voor afvalolie en evenmin expliciet vermeldt dat de ondergrondse afvalolietank geen deel zou uitmaken van de inrichting.

De vraag of de ondergrondse tank al dan niet door iemand anders dan de verzoekende partij werd gebruikt, is volgens de verwerende partij niet aan de orde, nu artikel 11 van het bodemdecreet de exploitant als saneringsplichtige aanduidt en de verzoekende partij als exploitant de feitelijke controle had over de grond en als handelshuurder over de juridische middelen beschikte om een feitelijke genotstoornis te bestrijden. Bovendien merkt de verwerende partij op dat de tank blijkt te zijn leeggepompt in september 2006 en in december 2006, zodat zich de vraag stelt hoe gedurende de exploitatie door de verzoekende partij in enkele maanden tijd 4.970 liter afvalolie en water in de tank is terechtgekomen, zonder dat de exploitant daar iets mee te maken zou hebben. Ook zou de verzoekende partij pas voor het eerst in het kader van het voorliggende annulatieberoep hebben aangegeven dat zij de tank niet zelf zou hebben gebruikt. Daarnaast stelt de verwerende partij het vermeende verder gebruik van de tank door de zaakvoerder van de BVBA Ostend Motors in vraag, aangezien deze geen garagewerkzaamheden meer uitoefende, de verzoekende partij tot op heden dit beweerde gebruik niet concreet heeft uiteengezet en moeilijk valt in te zien hoe de ondergrondse tank, gelegen achter de werkplaats en ver weg van het woongedeelte, nog gebruikt kan worden dan vanuit de werkplaats. Volgens de verwerende partij zijn de beweringen van de verzoekende partij omtrent het gebruik van de tank dan ook vaag, onbewezen en niet gesteund op het dossier, het bodemdecreet en de handelshuurovereenkomst, terwijl overeenkomstig artikel 12, § 1, van het bodemdecreet de bewijslast op de verzoekende partij rust.

Voorts betoogt de verwerende partij dat het bestreden besluit in overeenstemming is met de conclusie van het oriënterend bodemonderzoek dat sprake is van een nieuwe bodemverontreiniging. De bewering van de verzoekende partij en de getuigenverklaring dat voorheen reeds sprake was van verontreiniging, zijn volgens de verwerende partij in strijd met de inhoud van de oriënterende bodemonderzoeken. Waar in het bestreden besluit uit het dossier wordt afgeleid dat belangrijke "aanwijzingen" bestaan voor nieuwe verontreiniging, merkt de verwerende partij thans op dat het aan de verzoekende partij toekomt om dit te

weerleggen en om op grond van artikel 12, § 1, van het bodemdecreet aan te tonen dat de verontreiniging van vóór haar exploitatie dateert.

6. De verzoekende partij repliceert dat uit een nieuwe analyse van onder meer de inhoud van het oriënterend bodemonderzoek van 2008, uitgevoerd door een erkend bodemsaneringsdeskundige op 27 november 2012, blijkt dat de verontreiniging op het perceel heeft plaatsgevonden tussen 4 en 13 december 2007 en de calamiteiten waarnaar wordt verwezen in het bestreden besluit niet noodzakelijk hebben geleid tot de bewuste verontreiniging.

Zij zet voorts uiteen dat in het kader van het oriënterend bodemonderzoek van 2008 op 4 december 2007 een terreinbezoek heeft plaatsgevonden, waarbij geen zintuiglijke waarnemingen werden gedaan van aanwezige bodemverontreiniging en werd vastgesteld dat de oorspronkelijke peilbuizen, geplaatst tijdens het eerder bodemonderzoek in 2006, zouden volstaan voor het verdere onderzoek, dat tijdens het veldwerk op 13 december 2007 ter hoogte van de ondergrondse afvalolietank plots indicaties werden aangetroffen voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging en werd besloten tot het uitvoeren van een nieuwe boring, en dat, aangezien die indicaties niet op 4 december 2007 maar wel op 13 december 2007 werden waargenomen en een terreinbezoek er precies toe strekt dergelijke indicaties vast te stellen, enkel kan worden besloten dat de verontreiniging tussen die twee data werd veroorzaakt, in het bijzonder nu de kwestieuze tank bij de uitvoering van het onderzoek in 2008 niet officieel buiten gebruik werd gesteld, zodat deze nog steeds verontreiniging kon veroorzaken, zelfs indien deze niet meer werd gebruikt.

Volgens de verzoekende partij blijkt hieruit ontegensprekelijk dat zij de bodemverontreiniging niet zelf kan hebben veroorzaakt, aangezien deze is ontstaan na de stopzetting van haar exploitatie op 4 november 2007, alsook dat in het bestreden besluit de resultaten van het oriënterend bodemonderzoek van 2008 worden miskend en niet de juiste conclusies worden getrokken uit voormelde feiten die uit dat onderzoek blijken.

Voor zover het bestreden besluit steunt op een beweerde calamiteit die met betrekking tot de ondergrondse afvalolietank zou hebben plaatsgevonden tijdens haar exploitatie en de verontreiniging zou hebben veroorzaakt, argumenteert de verzoekende partij dat noch in het oriënterend bodemonderzoek van 2006, noch in dat van 2008 melding wordt gemaakt van dergelijke calamiteit, dat evenmin objectieve vaststellingen van bodemsaneringsdeskundigen voorhanden zijn die zouden aantonen dat eventuele calamiteiten enige verontreiniging hebben veroorzaakt en dat dit wordt bevestigd in de analyse van de bodemsaneringsdeskundige van 27 november 2012.

7. De tussenkomende partij voert aan dat de verzoekende partij als gebruiker van het terrein verantwoordelijk werd gesteld voor de vervuiling, dat de verontreiniging geen verband houdt met in beslag genomen voertuigen of wrakken die zouden zijn blijven staan op het terrein, noch met de bovengrondse stookolietank, dat behalve de woning, het volledige terrein werd verhuurd aan de verzoekende partij, dat de zaakvoerder van de BVBA Ostend Motors en diens echtgenote enkel de woning gebruikten en geen enkel ander deel van het terrein, dat zelfs indien zij toch een ander deel gebruikten, dit irrelevant is, omdat dit onderdeel verhuurd was aan de verzoekende partij en dat de ondergrondse afvalolietank wel degelijk werd gebruikt door de verzoekende partij die er motorolie, transmissieolie en smeerolie in opsloeg afkomstig van de werkplaats. De tussenkomende partij zet uiteen dat de ondergrondse tank werd leeggepompt in september 2006 nadat was vastgesteld dat er water in de tank liep, dat hieraan niet werd verholpen door de verzoekende partij zodat bij een nieuwe leegpomp in september 2007 opnieuw veel water in de tank zat en dat dit aantoonde dat tijdens de uitbating door de verzoekende partij water in de tank kwam, met overloop en verontreiniging als gevolg. De tussenkomende partij meent dat nu naar aanleiding van een oriënterend bodemonderzoek op 12 april 2006 niet de minste verontreiniging werd vastgesteld, terwijl in september 2006 wel sprake was van verontreiniging door de lekkende tank, is aangetoond dat de problemen ontstonden gedurende de uitbating door de verzoekende partij, die "duidelijk naar niets

omkeek omdat men toch na anderhalf jaar naar een nieuwe vestiging zou vertrekken". De tussenkomende partij wijst erop dat de bodemsaneringsdeskundige in zijn rapport opgesteld na de beëindiging van de handelshuur terecht heeft vastgesteld dat een probleem bestond met de ondergrondse tank, een afwijkende strategie zich opdroeg, gezien de zintuiglijk waarneembare verontreiniging een nieuwe boring diende te gebeuren en gelet op de resultaten daarvan sprake is van een nieuwe verontreiniging met minerale olie. De tussenkomende partij merkt nog op dat de ondergrondse tank zich onmiddellijk naast de werkplaats bevond, waarbij in het kader van het onderhoud van wagens de olie via een systeem vanuit de werkplaats in de tank terechtkwam en dat de kwetsieuze tank wel degelijk werd gebruikt gedurende de uitbating door de verzoekende partij, aangezien na het leegpompen ervan in september 2006 de tank een jaar later opnieuw vol was. De tussenkomende partij is van oordeel dat op grond van de objectieve onderzoeken in het bestreden besluit de enige juiste beslissing wordt genomen.

### *Beoordeling*

#### 8. Artikel 12 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.

§ 2. De eigenaar 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 eigenaar 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 eigenaar van de grond werd;
- 3° hij was niet op de hoogte en behoorde niet op de hoogte te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat hij eigenaar van de grond werd. De Vlaamse Regering kan bepalen met welke elementen rekening

moet worden gehouden bij de beoordeling of de eigenaar niet op de hoogte was of niet op de hoogte behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de verwerving;

4° sinds 1 januari 1993 was er geen risico-inrichting op de grond gevestigd.

§ 3. In afwijking van de bepalingen van § 1 en § 2 is de persoon, vermeld in artikel 11, alsnog verplicht het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren, als de OVAM aantoonst dat een rechtsvoorganger de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt of dat de bodemverontreiniging tot stand gekomen is tijdens de periode dat een rechtsvoorganger de grond in exploitatie, gebruik of eigendom had.

§ 4. Alle belanghebbenden kunnen tegen de beslissing van de OVAM, vermeld in § 1 tot en met § 3, een beroep indienen bij de Vlaamse Regering overeenkomstig artikelen 153 tot en met 155.

§ 5. De Vlaamse Regering stelt nadere regelen vast betreffende:

1° de behandeling van de aanvraag tot vrijstelling van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren;

2° de overdraagbaarheid en het verval van de vrijstelling van de verplichting om het beschrijvend bodemonderzoek of de bodemsanering uit te voeren.

De Vlaamse Regering kan nadere regelen vaststellen betreffende:

1° de stukken die, op straffe van onontvankelijkheid van de aanvraag, bij het gemotiveerd standpunt, vermeld in § 1 of § 2, moeten worden gevoegd;

2° de termijn waarbinnen de aanvraag tot vrijstelling, op straffe van onontvankelijkheid, bij de OVAM moet worden ingediend".

Aldus zal de aanvrager van het onschuldig bezit als exploitant van een grond dienen aan te tonen dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt en dat de verontreiniging is tot stand gekomen voor het tijdstip dat hij de grond in gebruik nam als exploitant.

9. Wanneer de Vlaamse regering in beroep uitspraak doet over de toepassing van het bodemdecreet, treedt zij niet op als administratief rechtscollege maar als orgaan van het actief bestuur. Hieruit volgt dat zij, om te voldoen aan de haar opgelegde motiveringsverplichting, er niet toe gehouden is al de in het beroep aangevoerde middelen of argumenten rechtstreeks en punt na punt te beantwoorden. Het volstaat dat zij in de beslissing duidelijk aangeeft door welke redenen zij is verantwoord. De Raad van State gaat in dat verband na of het besluit een motivering bevat, of de feitelijke gegevens die er worden vermeld aan de werkelijkheid beantwoorden en of zij in rechte tot de genomen beslissing

aanleiding kunnen geven en, ten slotte, of de motivering een antwoord bevat op de aangevoerde bezwaren.

10. Bij het onderzoek van de materiële motiveringsverplichting gaat de Raad van State na of het bestuur, in acht genomen de gegevens van het dossier, op deugdelijke gronden tot het bestreden besluit is kunnen komen en, in het verlengde daarvan, of het bij de uitoefening van zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid geen kennelijk onredelijke beslissing heeft genomen.

Een zorgvuldig optreden vereist dat het bestuur bij de feitenvinding slechts na een behoorlijk onderzoek van de zaak en met kennis van alle relevante gegevens een beslissing mag nemen, wat inhoudt dat het bestuur bij haar besluitvorming met de meest recente en accurate gegevens rekening dient te houden.

11. Uit de motivering van het bestreden besluit blijkt dat de verzoekende partij niet voldoet aan de tweede voorwaarde uit artikel 12, § 1, van het bodemdecreet, omdat niet is aangetoond dat de verontreiniging is ontstaan alvorens zij met haar exploitatie is begonnen. De verzoekende partij ontkent ook niet de tank te hebben gebruikt en dat de afvalolietank niet officieel buiten gebruik werd gesteld, zodat het mogelijk is dat deze is blijven lekken.

12. Naar aanleiding van het indienen van de memorie van wederantwoord heeft de verzoekende partij een bijkomend expertiseverslag neergelegd, op basis van de bevindingen zoals zij blijken uit het oriënterend bodemonderzoek van 23 april 2008. Op basis van deze bijkomende expertise blijkt dat zich in de periode tussen het terreinbezoek van 4 december 2007 en de veldwerkzaamheden van 13 december 2007, die hebben geleid tot het verslag van oriënterend bodemonderzoek, een calamiteit zou hebben voorgedaan die bodemverontreiniging tot gevolg heeft gehad, waardoor de erkende bodemsaneringsdeskundige van mening was dat bijkomende onderzoeksdata (boring B1) noodzakelijk waren. Hieruit kan worden afgeleid dat zich een

verslechtering van de bestaande toestand heeft voorgedaan nadat de verzoekende partij het terrein had verlaten, doch niet dat tijdens de exploitatie door de verzoekende partij geen bijkomende bodemverontreiniging heeft plaatsgevonden, temeer daar luidens de stukken in het dossier sprake is geweest van calamiteiten tijdens de exploitatieperiode. Alleszins blijkt dat er sprake is van verontreiniging opgetreden nadat de exploitatie een aanvang had genomen, zodat niet wordt aangetoond dat de toestand waarvan sprake, beantwoordt aan de vereisten van artikel 12, § 1, 2°, van het bodemdecreet.

Er wordt niet ingezien waarom een afvalolietank geen deel zou uitmaken of heeft uitgemaakt van de exploitatie van een garagewerkplaats. De verzoekende partij maakt ook niet aannemelijk dat deze tank louter zou zijn gebruikt door de bewoners van het woonhuis dat buiten de handelshuurovereenkomst en haar exploitatie viel. Ook de grote hoeveelheden afvalolie verwijzen naar die exploitatie. Bij de vraag of de saneringsplichtige aantoont dat hij de verontreiniging niet zelf heeft veroorzaakt, volstaat het niet dat deze zou aantonen dat hij de verontreiniging niet alleen heeft veroorzaakt.

Aangezien de minister in casu over een discretionaire beoordelingsbevoegdheid beschikt, dient hij zich een oordeel te vormen over de elementen die voorliggen en een standpunt in te nemen in zijn beslissing die deze laatste op afdoende wijze draagt. Het bestreden besluit geeft aan waarom de verzoekende partij niet op afdoende wijze heeft aangetoond te beantwoorden aan de vereisten gesteld in artikel 12 van het bodemdecreet. Deze beoordeling komt niet als kennelijk onjuist of kennelijk onredelijk voor in het licht van de op het ogenblik waarop de beslissing werd genomen, gekende gegevens.

Het enig middel is ongegrond.

## **BESLISSING**

**1. De Raad van State verwerpt het beroep.**

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

**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 zevenentwintig juni tweeduizend dertien, 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**