

RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK

VIIe KAMER

A R R E S T

**nr. 225.784 van 12 december 2013
in de zaak A. 205.146/VII-38.549.**

In zake : de NV LASERTEK TRADING
bijgestaan en vertegenwoordigd door
advocaten Ilse Cuypers en Bart De Becker
kantoor houdend te 2018 Antwerpen
Mechelsesteenweg 64, bus 101
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
Gerard Davidstraat 46, bus 1
bij wie woonplaats wordt gekozen

I. Voorwerp van het beroep

1. Het beroep, ingesteld op 6 juni 2012, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur van 3 april 2012 houdende uitspraak over het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna : OVAM) van 10 februari 2011, waarbij OVAM beslist dat de NV Lasertek Trading niet aantoont dat zij conform de bepalingen van artikel 23, § 2, van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna : bodemdecreet) niet verplicht is om het 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.

Eerste auditeur Peter Provoost 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 10 oktober 2013.

Kamervoorzitter Luc Hellin heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Bart De Becker, die verschijnt voor de verzoekende partij, en advocaat Tine Strubbe, 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. De verzoekende partij is bij notariële akte van 11 mei 1995 eigenaar geworden van een gedeelte van een gebouw op een terrein aan de Jubellaan 72, 76 en 78 te Mechelen. Ze heeft het gekocht van twee

vennootschappen die het zelf kort daarvoor, bij notariële akte van 15 februari 1995, hebben gekocht van de curator van het faillissement van de NV Barro Manufacturing, in falend sinds 29 maart 1994. De verkoop door die twee vennootschappen aan de verzoekende partij was reeds overeengekomen bij een intentieverklaring van 18 januari 1995.

3.2. In 1996 laat een exploitatievennootschap van de verzoekende partij, de NV Lasertek Stansvormen, een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren op de betrokken locatie, voorafgaand aan een ter plaatse op te starten exploitatie. Er wordt een historische bodemverontreiniging aangetroffen met minerale olie en trichlooretheen. Het onderzoek wordt niet aan OVAM bezorgd.

3.3. Op 1 januari 1997 vestigt de NV Lasertek Stansvormen zich op de grond aan de Jubellaan, op 1 juli 1999 gevolgd door een andere exploitatievennootschap van de verzoekende partij, de NV Lasertek. Beide vennootschappen, gespecialiseerd in het snijden en bewerken van diverse materialen, hadden in oktober 1995 en januari 1997, respectievelijk maart 1998 de nodige milieuvergunningen verkregen om hun activiteiten op de betrokken locatie uit te oefenen.

3.4. In het kader van een voorgenomen overdracht laat de verzoekende partij samen met de twee andere eigenaars van het gebouw een oriënterend bodemonderzoek uitvoeren. De bodemsaneringsdeskundige besluit op 5 november 2001 dat een beschrijvend bodemonderzoek noodzakelijk is voor de op de percelen in eigendom van de verzoekende partij aangetroffen verontreiniging met trichloormethaan, trichlooretheen, cis 1,2-dichlooretheen, vinylchloride, minerale olie en benzeen.

3.5. Op basis van dit oriënterend bodemonderzoek maant OVAM de verzoekende partij op 18 februari 2002 aan om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren.

3.6. Nadat de verzoekende partij OVAM hierom heeft verzocht, wordt zij op 16 mei 2002 vrijgesteld van saneringsplicht, omdat er saneringsplichtige exploitanten op de grond aanwezig zijn. Er wordt blijkbaar geen beschrijvend bodemonderzoek uitgevoerd, noch vindt er een overdracht plaats.

3.7. Op 26 mei 2010 meldt de verzoekende partij aan OVAM opnieuw een voorgenomen overdracht en voegt zij daarbij een actualisatie van het eerdere oriënterend bodemonderzoek. De verzoekende partij vraagt om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, zowel voor perceel 458 H3 dat zou worden overgedragen, als voor perceel 458 E3, waar de NV Lasertek en de NV Lasertek Stansvormen nog aanwezig zijn als exploitant. Na het bezorgen van de gevraagde aanvullingen van het oriënterend bodemonderzoek, herhaalt de verzoekende partij op 5 november 2010 haar vraag om te worden vrijgesteld van saneringsplicht.

3.8. OVAM maant op 6 december 2010 de verzoekende partij, in haar hoedanigheid van eigenaar, aan om op perceel 458 H3 een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren wegens de verontreiniging met Vluchtige Organische Chloorverbindingen (hierna : VOCI's) in de vaste bodem en het grondwater. Op 7 december 2010 laat OVAM aan de exploitanten NV Lasertek en NV Lasertek Stansvormen weten dat deze worden vrijgesteld van saneringsplicht voor wat betreft het perceel 458 H3.

3.9. De verzoekende partij vraagt op 13 december 2010 andermaal om te worden vrijgesteld van saneringsplicht, zowel in haar hoedanigheid van overdrager als van eigenaar, en vraagt ze tevens om de vrijstelling over te dragen aan de verwerver.

3.10. Met een brief van 10 februari 2011 laat OVAM weten dat de verzoekende partij in haar hoedanigheid van eigenaar niet wordt vrijgesteld van saneringsplicht voor wat betreft perceel 458 H3. Met betrekking tot perceel 458 E3 acht OVAM de aanvraag zonder voorwerp, aangezien de verzoekende partij niet

werd aangemaand tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek op dat perceel.

3.11. De verzoekende partij stelt administratief beroep in tegen die beslissing van OVAM. Na kennisname van de verweernota van OVAM, vult de verzoekende partij haar beroepschrift nog aan.

3.12. Op 3 april 2012 verklaart de bevoegde Vlaamse minister het beroep ongegrond, bevestigt zij de beslissing van OVAM van 10 februari 2011 en stelt zij dat de verzoekende partij niet aantoont dat zij voldoet aan de voorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet om te worden vrijgesteld van saneringsplicht.

Dit is het thans bestreden besluit, dat de volgende motieven bevat :

"(...)

Overwegende dat het al dan niet kennis hebben of behoren te hebben van de verontreiniging dient te worden beoordeeld op het tijdstip van de verwerving van de grond; dat de beroepster, zoals bepaald in de notariële verkoopakte d.d. 11 mei 1995 iuncto de notariële rechtzetting d.d. 5 juni 1998, op 11 mei 1995 de eigendom, het genot en het vrij gebruik van de grond heeft verkregen; dat de beroepster aldus op 11 mei 1995 het recht heeft verworven om op de meest volstreekte wijze van de grond het genot te hebben en daarover te beschikken; dat de beroepster met andere woorden overeenkomstig artikel 544 B.W. pas op 11 mei 1995 eigenaar is geworden van de grond; dat de beoordeling van de kennisvoorwaarde aldus dient te gebeuren op dit tijdstip; dat overeenkomstig vaste rechtspraak van de Raad van State de kennisvoorwaarde dient te worden gekoppeld aan de zorgvuldigheidsplicht; dat een eigenaar met andere woorden moet worden geacht de verontreiniging te kennen, indien kan worden aangenomen dat een zorgvuldig optredend eigenaar het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging; dat deze zorgvuldigheidsplicht bovendien moet worden gekaderd in de tijdsgeest; dat opdat van een eigenaar van een grond kan worden verwacht dat hij op het tijdstip van de verwerving kennis had en behoorde te hebben van de verontreiniging, er aanwijzingen nodig zijn die de eigenaar er konden op wijzen dat er mogelijk verontreiniging aanwezig is op de grond; dat artikel 50 Vlarebo (nieuw) een niet-limitatieve opsomming geeft van elementen waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde;

Overwegende dat de aanwezigheid van verontreinigde gronden op het

tijdstip van de verwerving, 11 mei 1995, reeds een ernstig maatschappelijk probleem was en aldus reeds een thema was dat volop actueel was, waarvan melding werd gemaakt in het Milieubeleidsplan en Natuurontwikkelingsplan voor Vlaanderen 1990-1995 en het Vlaamse Afvalstoffenplan 1991-1995; dat gegevens met betrekking tot bodemverontreiniging in Vlaanderen al voor een deel in kaart waren gebracht in de OVAM-studie 'Verontreinigde sites. Voorbereiding ontwerpplan 1991-1995'; dat de publieke opinie zich ook bewust was geworden van de ernstige gevolgen van bodemverontreiniging na een aantal grote incidenten zoals Mellery; dat er bovendien op het tijdstip van de verwerving reeds een bodemsaneringsbeleid bestond in Vlaanderen; dat de OVAM bijvoorbeeld het oude artikel 21, §2, c) van het Afvalstoffendecreet aanwendde teneinde ambtshalve saneringen te kunnen uitvoeren; dat daar deze bepaling niet volstond werd geopteerd voor het uitvaardigen van een Bodemsaneringsdecreet dat in fine, na een voorbereidingsperiode van ongeveer 6 jaar bestaande uit talrijke voorstudies en interne en externe consultatievergaderingen met vertegenwoordigers van wetenschap, industrie, milieubeweging, ambtenarij, magistraten en notarissen, op 29 april 1995, en dus vóór het tijdstip van de verwerving, werd gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad; dat het merendeel van het Bodemsaneringsdecreet op 29 oktober 1995 en dus kort na het tijdstip van de verwerving in werking is getreden; dat er op het tijdstip van de verwerving, 11 mei 1995, dus al sprake was van een voldoende ontwikkeld milieubewustzijn en in het bijzonder van het feit dat bepaalde activiteiten schadelijke gevolgen kunnen hebben voor de bodem; dat zulks ook blijkt uit de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunningen die de beroepster, zoals verder nog zal worden aangetoond, had kunnen opvragen bij de deputatie van de provincie Antwerpen en het college van burgemeester en schepenen van Mechelen; dat de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunning d.d. 11 april 1985 immers een aantal voorschriften inzake milieu bevatte, waaronder zelfs een voorschrift inzake bodemverontreiniging dat als volgt luidde: 'De vereiste schikkingen worden getroffen om bodemverontreiniging te voorkomen of om de gevolgen van een eventuele bodemverontreiniging, ten gevolge van een incident, tot een minimum te beperken.', alsmede een aantal exploitatievoorwaarden betreffende het gebruik van chloorhoudende oplosmiddelen teneinde bodemverontreiniging te vermijden, zoals het voorschrift de chloorhoudende oplosmiddelen op te slaan in een ruimte die voorzien is van een ondoordringbare vloer; dat ook de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunning d.d. 10 september 1987 een aantal voorschriften inzake milieu bevatte, waaronder een gelijkaardig voorschrift inzake bodemverontreiniging; dat derhalve dient geconcludeerd te worden dat de beroepster op het eerste in artikel 50 Vlarebo (nieuw) vermelde element waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde, zijnde het tijdstip van de verwerving, negatief scoort;

Overwegende bovendien dat zowel de intentieverklaring d.d. 18 januari 1995 tussen de NV GASTON LEYSEN FINEER, de NV MANO en de beroepster als de notariële verkoopakte d.d. 15 februari 1995 tussen de curatoren van het faillissement van de NV BARRO MANUFACTURING en de NV GASTON LEYSEN FINEER en de NV MANO én de notariële

verkoopakte d.d. 11 mei 1995 iuncto de notariële rechtzetting d.d. 5 juni 1998 tussen de NV GASTON LEYSEN FINEER, de NV MANO en de beroepster de precieze ligging van de betreffende goederen, waaronder de grond, vermeldde; dat de beroepster dus door loutere consultatie van het gewestplan had kunnen vaststellen dat de grond gelegen is in industriegebied;

Overwegende dat voorvermelde akten daarenboven vermeldde dat de betreffende goederen, waaronder de grond, toebehoorden aan de NV BARRO MANUFACTURING en deel uitmaakten van dier industrieel complex; dat de beroepster dus op de hoogte was van de eigendomsoorsprong van de grond en wist dat de grond toebehoorde aan de NV BARRO MANUFACTURING en deel uitmaakte van dier industrieel complex; dat de beroepster dan ook zowel bij de deputatie van de provincie Antwerpen, die de exploitatievergunningen aan de NV BARRO MANUFACTURING heeft verleend, als bij het college van burgemeester en schepenen van Mechelen, die een kopie heeft bekomen van de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunningen, informatie over de activiteiten van de NV BARRO MANUFACTURING had kunnen bekomen evenals een kopie van dier exploitatievergunningen; dat het voorgaande in casu des te meer geldt daar de beroepster op het tijdstip van de verwerving, 11 mei 1995, reeds vertrouwd was met de milieuvergunningsreglementering en in het bijzonder kennis had van de instanties alwaar informatie over en een kopie van verleende exploitatievergunningen konden worden bekomen; dat op het tijdstip van de verwerving, 11 mei 1995, immers de heer HUGO SLAETS en de heer FRANCIS SLAETS zowel eigenaar, bestuurder als gedelegeerd bestuurder waren van de beroepster én de NV LASERTEK, zijnde één van de exploitatievennootschappen van de beroepster, die op 20 september 1993 een milieuvergunningsaanvraag heeft ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen en vervolgens op 6 januari 1994 een milieuvergunning van de provincie Antwerpen heeft bekomen, alsmede een attest waarin wordt vermeld dat naar het college van burgemeester en schepenen van de gemeente(n) waarin de exploitatie is gepland of gebeurt een eensluidende kopie van de milieuvergunning werd verzonden; dat de beroepster dan ook bij de deputatie van de provincie Antwerpen en het college van burgemeester en schepenen van Mechelen had kunnen informeren naar de exploitatievergunningen verleend aan de NV BARRO MANUFACTURING; dat zij op deze manier kennis had kunnen krijgen van dier exacte activiteiten, wat de verschillende stappen in het proces zijn en welke risico's deze met zich meebrengen, welke stoffen hierbij gebruikt worden, wat de omvang ervan is, et cetera;

Overwegende dat uit de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunningen immers blijkt dat zij een werkplaats voor het plastificeren van metalen stukken door onderdompeling in kunststofpoeder uitbaatte, met als voornaamste activiteit het vervaardigen van metalen en houten meubelen, op onder meer de grond; dat uit de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunningen d.d. 11 april 1985 en 10 september 1987 blijkt dat zij voor deze activiteiten onder andere over 4 verfspuitinstallaties, een ontvettings- en fosfateerinstallatie met 2 trichloorethyleenbaden, een lokaal voor het mengen van verven en een lokaal voor het verpompen van verf beschikte en allerlei producten heeft opgeslagen,

waaronder 12.000 l chlorothene in 3 bovengrondse houders van elk 4.000 l en maximum 800 kg verven in vaten van 200 kg; dat het gebruik van VOCI's dus duidelijk blijkt uit de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunningen d.d. 11 april 1985 en 10 september 1987; dat, zoals reeds vermeld, uit de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunning d.d. 11 april 1985 tevens blijkt dat haar activiteiten schadelijke gevolgen kunnen hebben voor het milieu en in het bijzonder voor de bodem; dat deze milieuvergunning immers ook een aantal voorschriften inzake milieu bevatte, waaronder een voorschrift inzake bodemverontreiniging dat als volgt luidde: 'De vereiste schikkingen worden getroffen om bodemverontreiniging te voorkomen of om de gevolgen van een eventuele bodemverontreiniging, ten gevolge van een incident, tot een minimum te beperken.', alsmede een aantal exploitatievoorwaarden betreffende het gebruik van chloorhoudende oplosmiddelen teneinde bodemverontreiniging te vermijden, zoals het voorschrift de chloorhoudende oplosmiddelen op te slaan in een ruimte die voorzien is van een ondoordringbare vloer, wat tevens wijst op een algemene bekendheid inzake het verontreinigend karakter van chloorhoudende oplosmiddelen; dat ook de aan de NV BARRO MANUFACTURING verleende exploitatievergunning d.d. 10 september 1987 een aantal voorschriften inzake milieu bevatte, waaronder een gelijkaardig voorschrift inzake bodemverontreiniging; dat de aard en de omvang van de activiteiten van de NV BARRO MANUFACTURING én de algemene bekendheid inzake het verontreinigend karakter van chloorhoudende oplosmiddelen met andere woorden duidelijk blijken uit dier exploitatievergunningen die de beroepster eenvoudigweg had kunnen opvragen bij de deputatie van de provincie Antwerpen en het college van burgemeester en schepenen van Mechelen;

Overwegende dat de beroepster, in tegenstelling tot wat bijvoorbeeld het geval zou kunnen zijn bij een openbare verkoop, over voldoende tijd beschikte om voorvermelde informatie uit het gewestplan en de exploitatievergunningen te bekomen; dat derhalve dient geconcludeerd te worden dat de beroepster op het tweede, vijfde, zesde en achtste in artikel 50 Vlarebo (nieuw) vermelde element waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde, zijnde vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte, de aard van de bodemverontreiniging, de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging en beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond, negatief scoort;

Overwegende voorts dat de NV LASERTEK, zijnde één van de exploitatievennootschappen van de beroepster, zoals reeds vermeld, op 20 september 1993 een milieuvergunningsaanvraag heeft ingediend bij de deputatie van de provincie Antwerpen en vervolgens op 6 januari 1994 een milieuvergunning heeft bekomen van de deputatie van de provincie Antwerpen teneinde een bedrijf te exploiteren dat hout, metaal en kunststoffen snijdt door middel van laserstralen en dat stansvormen fabriceert, bestaande uit diverse inrichtingen die overeenkomstig het Milieuvergunningsdecreet iuncto bijlage 1 Vlarem I als hinderlijk worden beschouwd; dat deze milieuvergunning werd toegekend onder naleving van een aantal milieuvergunningsvoorwaarden die de risico's voor de externe veiligheid, de hinder, de effecten op het

leefmilieu, op de wateren, op de natuur en op de mens buiten de inrichting tot een aanvaardbaar niveau beperken; dat gelet op deze milieuvergunningsvoorwaarden en aangezien de heer HUGO SLAETS en de heer FRANCIS SLAETS zowel eigenaar, bestuurder als gedelegeerd bestuurder waren van de beroepster én de NV LASERTEK, dient besloten te worden dat de beroepster op het tijdstip van de verwerving, 11 mei 1995, reeds beschikte over een voldoende ontwikkeld milieubewustzijn en zich in het bijzonder reeds bewust was van het feit dat het exploiteren van een milieuvergunningsplichtige inrichting schadelijke gevolgen kan hebben voor het milieu, waaronder de bodem; dat derhalve dient geconcludeerd te worden dat de beroepster ook op het vierde in artikel 50 Vlarebo (nieuw) vermelde element waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde, zijnde de ervaring of beroepskennis van de eigenaar, negatief scoort;

Overwegende tenslotte dat de toestand van de verontreinigde grond op het ogenblik van de verwerving, 11 mei 1995, dermate was dat een zorgvuldig optredend persoon moest hebben vastgesteld dat de aanwezigheid van bodemverontreiniging er aannemelijk was; dat immers bij de aankoop op 11 mei 1995 het terrein nog volledig was bebouwd en de volledige inboedel was verwijderd, behoudens één PCB-transformator in de hoogspanningscabine, waarvan ook melding wordt gemaakt in de notariële verkoopakte d.d. 11 mei 1995 iuncto de notariële rechtzetting d.d. 5 juni 1998 tussen de NV GASTON LEYSEN FINEER, de NV MANO en de beroepster; dat de erkende bodemsaneringsdeskundige INGENIEURSBUREAU ARCHIMEDES NV tijdens het terreinbezoek d.d. 29 oktober 1996, uitgevoerd in het kader van het oriënterend bodemonderzoek d.d. 20 november 1996, vaststelde dat de beroepster bezig was met de herinrichting van het terrein; dat het linkerdeel van het terrein nog volledig was bebouwd; dat op het linkerdeel de vroegere kantoorgebouwen van de NV BARRO MANUFACTURING stonden; dat aangesloten aan deze kantoorgebouwen zich de productieruimte van de voormalige NV BARRO MANUFACTURING bevond waar verschillende machines waren opgesteld; dat de vloer van deze productieruimte bestond uit tegels met daartussen plaatsen beton waar de vroegere machines geïnstalleerd waren; dat achter de kantoorgebouwen er een grote olievlek van 8 m² te situeren was, naast een nieuw gebouwde gesloten ruimte in de productiehal die aansluit bij de bestaande kantoorgebouwen; dat over bijna de hele ruimte er hier en daar kleine sporen van olievlekken op de vloer waren; dat achteraan op het linkerdeel zich de verfcabine van de voormalige NV BARRO MANUFACTURING situeerde; dat het linkerdeel van het terrein zich op 29 oktober 1996 aldus nog in een quasi ongewijzigde toestand bevond ten opzichte van 11 mei 1995; dat er op het linkerdeel van het terrein enkel reeds een nieuwe gesloten ruimte in de productiehal, die aansluit bij de bestaande kantoorgebouwen, was gebouwd; dat dan ook dient geconcludeerd te worden dat de toestand van de verontreinigde grond op het ogenblik van de verwerving, 11 mei 1995, liet vermoeden dat de NV BARRO MANUFACTURING niet op een zorgvuldige wijze heeft geëxploiteerd; dat derhalve dient geconcludeerd te worden dat de beroepster ook op het zevende in artikel 50 Vlarebo (nieuw) vermelde element waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde, zijnde de toestand van en de voorkennis over de

verontreinigde grond, negatief scoort;

Overwegende dat uit het voorgaande duidelijk blijkt dat de beroepster op zeven van de acht in artikel 50 Vlarebo (nieuw) vermelde elementen waarmee rekening dient gehouden te worden bij de beoordeling van de kennisvoorwaarde negatief scoort; dat zowel het tijdstip van de verwerving, de vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte, diervaring of beroepskennis, de aard van de bodemverontreiniging, de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging, de toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond en de beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond in het nadeel spelen van de beroepster; dat er met andere woorden op het ogenblik van de verwerving, 11 mei 1995, wel degelijk aanwijzingen waren die de beroepster er konden op wijzen dat er mogelijk bodemverontreiniging aanwezig was op de grond; dat een zorgvuldig optredend verwerfer/ondernemer, geplaatst in dezelfde omstandigheden, zich dan ook terdege had geïnformeerd over de voormalige activiteiten van de NV BARRO MANUFACTURING en een passend onderzoek had verricht naar de toestand van de bodem en aldus dan reeds had vastgesteld dat de bodem is aangetast met een VOCl-verontreiniging; dat derhalve dient geconcludeerd te worden dat de beroepster op het ogenblik waarop zij eigenaar werd van de grond op de hoogte behoorde te zijn van de VOCl-verontreiniging;

Overwegende dat de beroepster derhalve niet voldoet aan de voorwaarde gesteld in artikel 23, §2, 3° Bodemdecreet;
(...)"

IV. Onderzoek van het enig middel

Standpunt van de partijen

4. In een enig middel voert de verzoekende partij de schending aan van artikel 1583 van het burgerlijk wetboek, van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, van artikel 50 van het besluit van de Vlaamse regering van 14 december 2007 houdende vaststelling van het Vlaams reglement betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna : Vlarebo), van de artikelen 2 en 3 van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen, van de hoorplicht en van het redelijkheids- en het evenredigheidsbeginsel.

In een eerste onderdeel argumenteert zij dat het bestreden besluit artikel 1583 van het burgerlijk wetboek schendt, doordat het in haren hoofde vervuld zijn van de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 2, van het

bodemdecreet wordt beoordeeld op datum van 11 mei 1995, terwijl reeds op 18 januari 1995 een overeenkomst was gesloten tussen haar en de verkopers van het onroerend goed over de prijs en de zaak. Het ten onrechte uitgaan van 11 mei 1995 als tijdstip voor de bedoelde beoordeling van de vrijstellingsvoorwaarden, heeft volgens de verzoekende partij een impact gehad op die beoordeling door de verwerende partij, aangezien het decreet van 22 februari 1995 betreffende de bodemsanering (hierna : bodemsaneringsdecreet) op 11 mei 1995 reeds enkele dagen was bekendgemaakt, hetgeen nog niet het geval was op 18 januari 1995.

In een tweede onderdeel betoogt de verzoekende partij dat zij in haar beroepsschrift argumenten heeft aangevoerd omtrent alle beoordelingselementen opgesomd in artikel 50 van Vlarebo, doch dat de verwerende partij in het bestreden besluit die elementen en haar vraag tot vrijstelling van saneringsplicht op een manifest onredelijke wijze heeft beoordeeld. Zij stelt dat de zogenaamde "kennisvoorwaarde" van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet aan de hand van de maatstaf van de "normaal zorgzame en omzichtige burger in abstracto" dient te worden beoordeeld en dat zij dan ook slechts diende aannemelijk te maken dat zij op het ogenblik van de eigendomsverwerving niet op de hoogte hoorde te zijn van de bodemverontreiniging, zonder daarvan het negatieve bewijs te moeten leveren.

Vervolgens bespreekt de verzoekende partij de verscheidene elementen, opgesomd in artikel 50 van Vlarebo, op grond waarvan wordt geoordeeld of een eigenaar al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de eigendomsverwerving.

Wat betreft het beoordelingselement "tijdstip van de verwerving", verwijst zij vooreerst naar het eerste middelonderdeel. Daarnaast meent zij dat, voor zover in het bestreden besluit wordt verwezen naar een aantal plannen en een studie ter staving van het vermeende reeds aanwezige milieubewustzijn ten tijde van de eigendomsverwerving, de hoorplicht als beginsel van behoorlijk bestuur is geschonden, aangezien zij geen kennis heeft gekregen

van die documenten, die geen deel uitmaakten van het administratief dossier, en zij dus niet de kans heeft gehad om erop te repliceren. De verwijzing in het bestreden besluit naar de milieuvergunningen van de vroegere exploitant acht de verzoekende partij niet pertinent, aangezien de daarin opgenomen voorwaarden geen uitstaans hebben met het beoordelingselement "tijdstip van de verwerving". Voorts stelt zij dat op het ogenblik van de aankoop van het onroerend goed het bodemsaneringsdecreet nog niet in werking was getreden, zodat de onderzoeks- en informatieplicht in hoofde van de overdrager nog niet bestond, en bijgevolg geen sprake was van dergelijke plicht in hoofde van de verwerver. Zij meent dat zij als niet-vervuilend bedrijf en niet werkzaam in de vastgoedsector geen bijzondere omzichtigheid aan de dag moest leggen, aangezien ten tijde van de eigendomsverwerving geen algemene bekendheid bestond omtrent de potentieel verontreinigende gevolgen van de activiteiten van de vroegere exploitant, er geen sprake was van een register van verontreinigde gronden, van een procedure voor de opmaak van oriënterende bodemonderzoeken of van erkende bodemsaneringsdeskundigen en geen enkel wettelijk kader of zelfs een gewoonte bestond op grond waarvan zij bepaalde voorzorgsmaatregelen diende te nemen. Waar in het bestreden besluit wordt verwezen naar de memorie van toelichting bij het ontwerp van het bodemsaneringsdecreet, waarin zou worden gesteld dat "onwetendheid" enkel wordt aanvaard "indien de verwerver voor de verkrijging een passend onderzoek heeft verricht", wijst de verzoekende partij op het arrest van de Raad van State nr. 193.596 van 28 mei 2009, waaruit zou blijken dat de verplichting tot het opstellen van een oriënterend bodemonderzoek toekomt aan de overdrager en in hoofde van de verwerver enkel rekening moet worden gehouden met "de gebruikelijke criteria" zoals de kennis omtrent het bestaan en de aard van de vroegere activiteiten, uiterlijke tekenen van mogelijke verontreiniging of een abnormaal lage koopprijs. Mede gelet op het feit dat de kennis van de aanwezigheid van een vroegere exploitant niet de kennis van diens vergunningen, activiteiten en hun mogelijke schadelijke gevolgen impliceert en op de omstandigheid dat de aan- en doorverkoop te dezen plaatsvond onmiddellijk na een faillissement, waarbij beperkte beslissingstermijnen gelden en vaak beperkte informatie wordt verstrekt, hetgeen heeft geleid tot het invoeren van specifieke

regels ter zake in het bodemdecreet, besluit de verzoekende partij dat zij bij de eigendomsverwerving op 18 januari 1995 heeft gehandeld als een normaal en voorzichtig koper en dat in het bestreden besluit het betrokken beoordelingselement van artikel 50 van Vlarebo manifest onredelijk wordt beoordeeld.

Wat betreft het beoordelingselement "vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte", wijst de verzoekende partij erop dat noch de intentieverklaring van 18 januari 1995, noch de notariële akte van 11 mei 1995, noch de verkoopakte van 15 februari 1995 gesloten tussen de curatoren van de vroegere exploitant en de latere verkopers, enige vermelding bevat inzake mogelijke bodemverontreiniging. Zij stelt dat zowel de aankoop na faillissement op 15 februari 1995 als de doorverkoop op 11 mei 1995 zijn gebeurd aan normale prijzen, zodat er geen reden bestond om bodemverontreiniging te vermoeden. Voor zover het bestreden besluit verwijst naar de vermelding in de akte omtrent "de precieze ligging" van het onroerend goed, meent de verzoekende partij dat uit de ligging in industriegebied niet zonder meer kon worden afgeleid dat het terrein mogelijk verontreinigd was.

Met betrekking tot het beoordelingselement "aard, zintuiglijke waarneembaarheid of algemene bekendheid van de bodemverontreiniging" opgenomen in artikel 50 van Vlarebo, zet de verzoekende partij uiteen dat ten tijde van de aankoop het terrein volledig gebetonneerd was, dat, zoals bevestigd in het oriënterend bodemonderzoek, er geen visuele aanwijzingen waren van enige verontreiniging en dat uit het oriënterend bodemonderzoek van 1996 blijkt dat er geen verontreiniging met VOCI's waarneembaar was, doch enkel sprake is van een olievlek, waarvan later echter is gebleken dat deze geen ernstige bedreiging vormt. Zij stelt dat de verontreiniging met VOCI's enkel had kunnen worden vastgesteld door het uitvoeren van een oriënterend bodemonderzoek en verwijst naar een beslissing van de verwerende partij uit 1998 en naar voormeld arrest nr. 193.596. Voorts merkt zij op dat de aanwezige olievlek blijktbaar pas één jaar na de aankoop kon worden vastgesteld naar aanleiding van belangrijke verbouwingswerken, dat

de verkoop volgend op een faillissement, bijzonder snel is gegaan, dat er geen algemene bekendheid bestond omtrent eerdere bodemverontreiniging door de vroegere exploitant, dat geen van de opeenvolgende verkoopovereenkomsten enige vermelding bevat van mogelijke verontreiniging, dat uit de oriënterende bodemonderzoeken niet blijkt dat er in het verleden incidenten zijn geweest, dat het onroerend goed gekocht en doorverkocht is aan normale prijzen en dat de verplichtingen bij een overdracht op de verkoper rusten. Dat er geen vermoeden of algemene bekendheid bestond omtrent mogelijke verontreiniging op het terrein, blijkt volgens de verzoekende partij ook uit het feit dat Equifin voor 15.000.000 BEF in haar investeerde, waarbij voor de waardering van de inbreng in natura van het betrokken onroerend goed een verslag werd opgemaakt door een onafhankelijke revisor en in welk geval een vermoeden van verontreiniging een negatieve impact zou hebben gehad op die waardering en op de mogelijke participatie van Equifin. Zij verwijst vervolgens naar het in 1996 uitgevoerd oriënterend bodemonderzoek, waarin de bodemsaneringsdeskundige besluit de oorzaak van de verontreiniging met minerale olie niet te kunnen verklaren noch het ontstaan van de verontreiniging met VOCI's te kunnen lokaliseren, zodat volgens de verzoekende partij, van iemand die in een totaal andere sector actief was, bezwaarlijk kan worden verwacht dat zij wel op de hoogte zou zijn van de bedoelde verontreiniging. Waar in het bestreden besluit wordt gesteld dat er een "algemene bekendheid (is) inzake het verontreinigend karakter van chloorhoudende oplosmiddelen", meent de verzoekende partij dat het betrokken beoordelingselement foutief wordt toegepast, aangezien de aanvrager van het statuut van onschuldig bezitter niet moet aantonen niet op de hoogte te zijn geweest van het risico op vervuiling, maar wel dat hij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging zelf.

Wat betreft het beoordelingselement "aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging", betoogt de verzoekende partij dat de activiteit van de vroegere exploitant, met name de productie van metalen en houten meubelen, niet zonder meer laat vermoeden dat er sprake zou zijn van bodemverontreiniging. Zij wijst erop dat zij het gebouw heeft gekocht van

twee bedrijven die het zelf net ervoor hadden gekocht na faillissement van de vroegere exploitant, zodat geen bedrijfsinformatie beschikbaar was, geen activiteiten meer plaatsvonden op het terrein en geen enkele verkoopovereenkomst informatie bevat omtrent enige milieuvergunningplichtige activiteiten van de vroegere eigenaar. Zij merkt op dat de omstandigheid dat een grond niet rechtstreeks van de vervuilende exploitant is aangekocht, in de rechtsleer wordt beschouwd als een aanwijzing van de "onwetendheid" van de koper bij de verwerving. Waar in het bestreden besluit wordt gesteld dat zij had kunnen weten dat de vroegere eigenaar met chloorhoudende oplosmiddelen werkte door diens exploitatievergunningen op te vragen, argumenteert zij dat zij uit die vergunningen slechts het gebruik van VOCI's had kunnen afleiden en niet de verontreiniging zelf en dat de voorwaarden in die vergunningen, erop gericht om bodemverontreiniging te voorkomen, slechts algemene voorwaarden zijn die in elke vergunning werden opgenomen en die niets zeggen over de specifieke situatie in het bedrijf. Het is volgens haar totaal onredelijk om te verwachten van een bedrijf, dat niet in dezelfde sector actief was, dat het zou weten dat bij het vervaardigen van houten en metalen meubelen gechlореerde solventen worden gebruikt, om van dergelijk bedrijf te verwachten dat zij de risico's van het werken met gechlореerde solventen zou kunnen inschatten en om uit de aanwezigheid van standaardvoorschriften inzake preventie van bodemverontreiniging in de vergunningen van de voormalige exploitant zonder meer af te leiden dat er een reëel risico op verontreiniging bestond op het ogenblik van de aankoop. Ten slotte wijst zij opnieuw op de aanwezigheid van een betonvloer op het volledige terrein, die toeliet te vermoeden dat er geen bodemverontreiniging had plaatsgevonden.

Inzake het beoordelingselement "beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond", zet de verzoekende partij uiteen dat begin 1995 geen onderzoeksplicht bestond, zodat bij de aan- en doorverkoop van het terrein geen oriënterend bodemonderzoek werd uitgevoerd. Zij herhaalt dat zij uit de vergunningen van de vorige exploitant niet zou hebben kunnen afleiden dat het terrein verontreinigd was, doch enkel dat eventueel een risico bestond op verontreiniging. Zij meent dat uit de verschillende voorwaarden opgenomen in de

exploitatievergunningen van 1985 en 1987 overigens precies het tegenovergestelde zou kunnen worden afgeleid, met name dat de nodige maatregelen waren genomen ter preventie van bodemverontreiniging. Zij herhaalt dat de persoon die de vrijstelling van saneringsplicht aanvraagt niet moet aantonen niet op de hoogte te zijn geweest van het risico op vervuiling, maar wel dat hij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging zelf.

Wat betreft het beoordelingselement "hoedanigheid van de eigenaar", merkt de verzoekende partij op dat dit element niet wordt beoordeeld in het bestreden besluit, hoewel zij het in haar beroepschrift uitgebreid had behandeld, zodat het bestreden besluit niet afdoende is gemotiveerd. Voorts zet zij uiteen dat zij geen professionele vastgoedmaatschappij is, dat zij het onroerend goed heeft aangekocht met het oog op het gebruik ervan door twee exploitatiemaatschappijen gespecialiseerd in het snijden en bewerken van verschillende materialen, dat zij op het betrokken terrein nooit zelf enige activiteit heeft ontplooid en dat zij evenmin vertrouwd is met de activiteiten van de vorige exploitant.

Met betrekking tot het beoordelingselement "ervaring of beroepskennis van de eigenaar", stelt de verzoekende partij dat, voor zover in het bestreden besluit wordt verwezen naar een reeds op 6 januari 1994 door één van haar exploitatievennootschappen verkregen milieuvergunning klasse 1, die vergunning een heel specifieke activiteit betreft, met name het snijden van hout, metaal en kunststoffen door middel van laserstralen en het fabriceren van stansvormen, in die vergunning nergens wordt verwezen naar risico's op bodemverontreiniging en het hoogst onredelijk is om uit het exploiteren van dergelijke gespecialiseerde inrichting af te leiden dat zij reeds in 1995 bewust zou zijn geweest "van het feit dat het exploiteren van een milieuvergunningsplichtige inrichting schadelijke gevolgen kan hebben voor het milieu, waaronder de bodem" of over de nodige ervaring of beroepskennis zou hebben beschikt om de risico's op bodemverontreiniging van geheel andere activiteiten te kunnen inschatten.

Wat betreft het beoordelingselement "toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond", meent de verzoekende partij dat de verwerende partij voorbijgaat aan het feit dat zij in 1995 via haar exploitatievennootschap actief was in Sint-Katelijne-Waver en niet in Mechelen, dat zij vóór de aankoop in 1995 geen bijzondere voorkennis had over de grond, dat het terrein volledig gebetonneerd was en naar aanleiding van het bodemonderzoek in 1996 niet werd vastgesteld dat het terrein "(zich) nog in een quasi ongewijzigde toestand bevond ten opzichte van 11 mei 1995", doch wel dat "het gehele terrein (...) een bouwwerf (is)". Voorts stelt de verzoekende partij dat uit het oriënterend bodemonderzoek van 1996 blijkt dat er geen verontreiniging met VOCl's zintuiglijk waarneembaar was, doch slechts een mogelijke olieverontreiniging, waarvan later echter is gebleken dat deze geen ernstige bedreiging vormt.

5. De verwerende partij antwoordt, wat het eerste onderdeel betreft, dat de zogenaamde overeenkomst waarnaar de verzoekende partij verwijst, geen overeenkomst is maar een intentieverklaring, die betekent dat de partijen er zich toe verbinden om omtrent een bepaalde transactie te onderhandelen en het kader te bepalen waarbinnen deze onderhandelingen zullen plaatsvinden. De verwerende partij zet uiteen dat de achterliggende reden van deze intentieverklaring erin bestond dat de verkopers op dat ogenblik nog geen eigenaar waren van de grond, hetgeen zij pas zijn geworden op 15 februari 1995. Bovendien meent zij dat de omschrijving van het goed te vaag is om van een overeenkomst te kunnen spreken. In die zin kan volgens haar geen schending van artikel 1583 van het burgerlijk wetboek worden ingeroepen. Voorts betoogt zij dat het bestreden besluit terecht op artikel 544 van het burgerlijk wetboek steunt om te bepalen vanaf welk ogenblik men als eigenaar kan worden beschouwd, dat de verzoekende partij de notariële koopovereenkomst heeft gesloten op 11 mei 1995, zodat het bestreden besluit terecht verwijst naar die datum als het tijdstip waarop de verzoekende partij eigenaar werd van de verontreinigde grond en dat artikel 1583 van het burgerlijk wetboek dan ook niet is geschonden, omdat pas op 11 mei 1995 definitief overeenstemming bestond tussen de partijen omtrent het goed en de prijs.

Met betrekking tot het tweede onderdeel, betwist de verwerende partij dat zij op onredelijke wijze tot haar beoordeling zou zijn gekomen. Zij benadrukt dat het aan de verzoekende partij toekomt om in haar beroepsschrift aan te tonen dat zij niet op de hoogte was of moest zijn van de bodemverontreiniging en stelt dat in het bestreden besluit op grond van alle beoordelingselementen uit artikel 50 van Vlarebo samen wordt geoordeeld dat de verzoekende partij kennis had of diende te hebben van de bodemverontreiniging.

Ook betwist de verwerende partij dat in voorliggend geval de schending van de hoorplicht zou kunnen worden ingeroepen, aangezien te dezen geen gedragsmatige tekortkoming wordt verweten aan de verzoekende partij, doch haar louter een gevraagd voordeel wordt geweigerd en zij bovendien reeds in haar aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht voldoende kon uiteenzetten waarom zij hierop meent aanspraak te kunnen maken.

Voorts betoogt de verwerende partij, met verwijzing naar het arrest van de Raad van State nr. 197.985 van 19 november 2009, dat de verzoekende partij het risico op bodemverontreiniging op het ogenblik van de aankoop zeer makkelijk had kunnen nagaan door de exploitatievergunningen van de vroegere exploitant op te vragen. Aangaande het maatschappelijk bewustzijn omtrent bodemverontreiniging op het tijdstip van de verwerving, meent de verwerende partij dat dit reeds voldoende aanwezig was op 11 mei 1995, hetgeen zou blijken uit de milieu-incidenten die toen het nieuws haalden en de OVAM-studies, waarnaar terecht wordt verwezen in het bestreden besluit, uit het "oude artikel 21 § 2 c) van het afvalstoffendecreet" dat op dat ogenblik door OVAM werd toegepast inzake bodemverontreiniging en uit de publicatie in het Belgisch Staatsblad van het bodemsaneringsdecreet op 29 april 1995. Het door de verzoekende partij ingeroepen arrest nr. 193.596 van 28 mei 2009 acht de verwerende partij te dezen niet van toepassing, aangezien het betrekking heeft op de gelijkschakeling van een bodemonderzoek met een oriënterend bodemonderzoek en de regelgeving daaromtrent, terwijl de verzoekende partij in de voorliggende zaak initieel akkoord gaat met het feit dat zij het beschrijvend

bodemonderzoek dient uit te voeren, doch zich wenst te beroepen op de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet.

Wat de andere beoordelingselementen van artikel 50 van Vlarebo betreft, meent de verwerende partij dat het gegeven dat de grond is gelegen in industriegebied in het licht van die elementen een eerste aanzet had moeten vormen om informatie in te winnen. Zij stelt dat er bodemverontreiniging met olie zintuiglijk waarneembaar was en dat blijkens de exploitatievergunning van de vroegere exploitant bepaalde maatregelen dienden te worden genomen om bodemverontreiniging te voorkomen en desgevallend te beperken, zodat het aan de verzoekende partij toekwam om als zorgvuldige, potentiële koper desnoods zelf een bodemdeskundige aan te stellen. Het argument dat de verkoop zeer vlug is geschied, toont volgens de verwerende partij precies aan dat de verzoekende partij niet op een zorgvuldige wijze heeft gehandeld. Voorts wijst de verwerende partij erop dat de verzoekende partij wist dat de verkopers de grond hadden gekocht om deze meteen weer door te verkopen en dat uit de vergunningen van de vorige exploitant en de daarin opgelegde voorwaarden blijkt dat diens activiteiten zeer hinderlijk konden zijn voor het milieu. Volgens de verwerende partij toont het blind vertrouwen van de verzoekende partij in de aanwezigheid van een betonvloer, zonder de vergunningen van de vorige exploitant te consulteren, haar onzorgvuldige houding bij de aankoop van de grond aan, aangezien er ondergrondse opslagplaatsen kunnen bestaan of de betonvloer kan dateren van na het ontstaan van de verontreiniging. Vervolgens argumenteert de verwerende partij dat de verzoekende partij via haar exploitatievennootschappen op de hoogte is van de milieuwetgeving, aangezien in dat verband onder meer een ondergrondse tank voor 50.000 liter stookolie werd vergund en vergunningsvoorwaarden werden opgelegd om de hinder te beperken. Dat de activiteit van die exploitatievennootschappen niet dezelfde is als die van de vorige exploitant, is volgens de verwerende partij irrelevant, vermits bij iedere hinderlijke inrichting een vergrote kans op bodemverontreiniging bestaat, in het bijzonder wanneer met chloor wordt gewerkt. Bovendien meent de verwerende partij dat ook het zogenaamde gebrek aan voorkennis van de grond een bijkomende aanwijzing

vormt van het onzorgvuldig handelen van de verzoekende partij, daar zij voorafgaand aan de aankoop het terrein niet eens heeft bezocht. De verwerende partij merkt nog op dat niet het volledige terrein gebetonneerd was, nu de vloer van de productieruimte uit tegels bestond met daartussen beton. Ten slotte stelt de verwerende partij dat het bestreden besluit wel degelijk met alle beoordelingselementen van artikel 50 van Vlarebo rekening houdt en aldus afdoende gemotiveerd is, aangezien wordt geoordeeld dat ondanks het feit dat de verzoekende partij op het derde beoordelingselement positief scoort, zij desalniettemin wordt geacht op de hoogte te zijn geweest van de bodemverontreiniging.

6. De verzoekende partij dupliceert dat de verwerende partij ten onrechte de indruk probeert te wekken dat er vroeger zware milieubelastende activiteiten hebben plaatsgevonden op het betrokken terrein. Zij meent dat het totaal onredelijk is om de productie van metalen en houten meubels, een activiteit die overigens verenigbaar werd geacht met het nabijgelegen woongebied, te beschouwen als een zeer hinderlijke activiteit voor het milieu en dat dergelijke redenering ertoe zou leiden dat bijna alle activiteiten risico-activiteiten zijn. Volgens de verzoekende partij negeert de verwerende partij ook het feit dat ten tijde van de verwerving van het onroerend goed Vlarebo nog niet was bekendgemaakt en aldus de lijst met risico-inrichtingen nog niet gekend was, zodat, zelfs indien zij kennis zou hebben gehad van de milieuvergunningen van de vorige exploitant, zij nog steeds niet zou hebben kunnen weten of er al dan niet sprake was van een risico-inrichting. De verzoekende partij wijst erop dat de bodemwetgeving een onderscheid maakt tussen risico-inrichtingen en niet-risico-inrichtingen en dat niet elke hinderlijke inrichting in de zin van het decreet van 28 juni 1985 betreffende de milieuvergunning een risico-inrichting is in de zin van het bodemdecreet. Ten slotte stelt zij dat de verwerende partij enerzijds niet ontkent dat in het bestreden besluit wordt genegeerd dat het terrein volledig gebetonneerd was, maar anderzijds naast de kwestie antwoordt door te stellen dat er toch een niet-gebetonneerd gedeelte was, met name de vloer van de productieruimte, hetgeen overigens zou worden tegengesproken door het

bodemonderzoek uit 1996.

7. In haar laatste memorie laat de verzoekende partij nog gelden dat de vrijstelling van saneringsplicht niet kan worden geweigerd op grond van slechts één beoordelingselement van artikel 50 van Vlarebo, doch dat, in navolging van het arrest van de Raad van State nr. 215.594 van 6 oktober 2011, bij de beoordeling of iemand op het ogenblik van de verwerving van de grond op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging, alle beoordelingselementen uit voormeld artikel 50 moeten worden betrokken.

Voorts betwist zij dat zij onzorgvuldig zou hebben gehandeld bij de aankoop van het terrein, aangezien niet zou zijn bewezen dat er begin 1995 reeds sprake was van zintuiglijk waarneembare verontreiniging, omdat de olievlekken op het terrein pas in november 1996 zijn vastgesteld na het uitvoeren van belangrijke verbouwingswerken.

Bovendien stelt de verzoekende partij dat er hoogstens sprake was van een zintuiglijk waarneembare verontreiniging met minerale olie, terwijl het terrein echter niet met olie is verontreinigd, maar met VOCI's. Zij wijst op de rechtspraak van de Raad van State, volgens dewelke de aanvrager van de vrijstelling van saneringsplicht niet moet aantonen dat hij niet op de hoogte behoorde te zijn van het risico op verontreiniging, maar wel dat hij niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging zoals ze later werd vastgesteld.

Beoordeling

8. Op de datum van de intentieverklaring van 18 januari 1995 waren de in die verklaring verkopers genoemde partijen nog geen eigenaar van de grond. Zij zijn pas eigenaar geworden op 15 februari 1995, bij de verkoop door de curatoren van het faillissement. Zij konden vóór die datum de eigendom van de grond niet overdragen aan de verzoekende partij en door het ontbreken van dit essentieel element is de intentieverklaring geen verkoopovereenkomst. De

verzoekende partij legt geen verkoopovereenkomst voor die zou zijn gesloten tussen 15 februari 1995 en de notariële akte van 11 mei 1995, zodat zij pas bij die notariële akte eigenaar is geworden. De notariële akte verwijst voor de beschrijving van het goed waarvan de eigendom wordt overgedragen overigens niet naar de intentieverklaring, maar naar een op 24 maart 1995 door een landmeter-expert opgemaakt plan.

Het eerste onderdeel van het enig middel is ongegrond.

9. De plannen en de studie waarvan de verzoekende partij stelt dat deze haar niet ter kennis zijn gebracht, worden in het bestreden besluit aangehaald, naast andere gegevens, om aan te geven dat er toen de verzoekende partij eigenaar werd van de grond reeds een algemeen milieubewustzijn bestond omtrent het probleem van bodemverontreiniging. Zij worden niet aangewend om een maatregel te nemen tegen de verzoekende partij omwille van een tekortkoming in haar persoonlijk gedrag. De verzoekende partij heeft bij het indienen van haar aanvraag voldoende de gelegenheid gehad om haar aanspraken te laten gelden en zij heeft bij de behandeling van haar administratief beroep het dossier kunnen inkijken.

10. De aan de vroegere exploitant verleende vergunningen en de daarin opgenomen voorwaarden zijn relevant voor de beoordeling van de aanvraag in de mate dat het bestreden besluit stelt dat ze door de verzoekende partij hadden kunnen worden ingekeken alvorens de grond te kopen.

11. Te dezen gaat het om een historische bodemverontreiniging, die tot stand is gekomen vóór de inwerkingtreding van het bodemsaneringsdecreet. Dat de decreetgever als voorwaarde om van saneringsplicht te kunnen worden vrijgesteld onder meer heeft bepaald dat moet blijken dat de eigenaar niet op de hoogte was van de verontreiniging, noch daarvan op de hoogte behoorde te zijn, impliceert dat het gegeven dat de onderzoeksverplichting bij overdracht van bepaalde gronden nog niet bestond, niet volstaat om te worden vrijgesteld.

Integendeel, de decreetgever meende dat in bepaalde omstandigheden een minimale zorgvuldigheid aan de dag moest zijn gelegd om later aanspraak te kunnen maken op vrijstelling.

12. Het verslag van het oriënterend bodemonderzoek van 20 november 1996 vermeldt omtrent het terreinbezoek van 29 oktober 1996 het volgende :

"Zintuiglijke waarnemingen:

Het linker- en rechterdeel van het terrein is volledig bebouwd. Het middendeel werd volledig verwijderd, zo ook de vroegere hoogspannings- en gascabine; deze was te situeren vooraan het middendeel, naast de nog bestaande kantoorgebouwen van het vroegere bedrijf (zie opmetingsplan). Het puin afkomstig van deze afbraak werd gebruikt als opvulling van de kelder die onder het middendeel van het terrein gelegen was. De dikte van het puin is daar zeker 2 m diep. In de kelder werden o.a. grondstoffen gestockeerd. Het gehele terrein is een bouwwerf, vooral in het rechterdeel worden er muren opgetrokken ter herinrichting van het gebouw. De vloer in dit deel bestaat uit beton, nergens zijn er sporen van verontreiniging vast te stellen. In dit deel werden voornamelijk afgewerkte producten opgeslagen. Op het linkerdeel staan de vroegere kantoorgebouwen. Aangesloten aan deze kantoorgebouwen bevond zich de produktieruimte waar verschillende machines waren opgesteld. De vloer van deze produktieruimte bestaat uit tegels met daartussen plaatsen beton waar de vroegere machines geïnstalleerd waren. Onder de tegels is er $\pm$ 10 cm zand met daaronder terug een betonlaag. De dikte van de betonlaag is niet gekend. Achter de kantoorgebouwen is er een grote olievlek te situeren, naast een nieuw gebouwde gesloten ruimte in de produktiehal. Deze ruimte sluit aan bij de bestaande kantoorgebouwen. Over bijna de hele ruimte zijn er hier en daar kleine sporen van olievlekken op de vloer. Achteraan op het linkerdeel situeerde zich de verfcabine".

13. De aanwezigheid van vooral een grote olievlek en van verspreide kleinere olievlekken is een vrij duidelijke aanwijzing van mogelijke bodemverontreiniging. In het oriënterend bodemonderzoek werd een verontreiniging met minerale olie in de bodem en in het grondwater aangetroffen, met overschrijding van de bodemsaneringsnormen. Dat de aanmaning tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek niet deze verontreiniging met minerale olie betreft en dat er geen zintuiglijk waarneembare aanwijzingen zouden zijn geweest voor de verontreiniging met VOCI's waarvoor de verzoekende partij

werd aangemaand, neemt niet weg dat er zintuiglijk waarneembare aanwijzingen waren voor de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Dat de verzoekende partij toch zonder nader onderzoek de grond heeft gekocht, is geen blijk van zorgvuldig handelen.

14. Het is ook niet onredelijk om te stellen dat een zorgvuldig handelend persoon in die omstandigheden niet zonder meer zou zijn overgegaan tot de aankoop van de grond, maar minstens zou hebben onderzocht of hebben laten onderzoeken of er daadwerkelijk verontreiniging was met minerale olie. Evenmin is het onredelijk om aan te nemen dat een zorgvuldig handelend persoon, die daarvoor niet werkzaam hoeft te zijn in de vastgoedsector, zich in die omstandigheden niet zou hebben beperkt tot een nader onderzoek naar mogelijke bodemverontreiniging met minerale olie, maar, minstens een behoorlijke risico-inschatting zou hebben gemaakt vooraleer over te gaan tot de aankoop van de grond.

De verwerende partij is aldus op een terechte wijze tot de vaststelling kunnen komen dat de verzoekende partij niet voldeed aan een aantal beoordelingselementen en zulks als doorslaggevend heeft beschouwd om vast te stellen dat zij niet voldoet aan de voorwaarde van artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet.

Het tweede onderdeel van 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.

Dit arrest is uitgesproken te Brussel, in openbare terechtzitting van twaalf december 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