

**RAAD VAN STATE, AFDELING BESTUURSRECHTSPRAAK**

**VIIe KAMER**

**A R R E S T**

**nr. 231.895 van 9 juli 2015  
in de zaak A. 210.564/VII-38.958.**

In zake: 1. Leo ADAM  
2. Lydia JANSSENS  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaten Arne Vandaele en Thomas Eyskens  
kantoor houdend te 1000 Brussel  
Bischoffsheimlaan 36  
bij wie woonplaats wordt gekozen

tegen :

het VLAAMSE GEWEST, vertegenwoordigd door  
de Vlaamse regering  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Jan Bergé  
kantoor houdend te 3000 Leuven  
Naamsestraat 165  
bij wie woonplaats wordt gekozen

Tussenkomen de partij:  
de CVBA MODI  
bijgestaan en vertegenwoordigd door  
advocaat Peter Moerman  
kantoor houdend te 2800 Mechelen  
Blarenberg 4, bus 302  
bij wie woonplaats wordt gekozen

---

*I. Voorwerp van het beroep*

1. Het beroep, ingesteld op 28 oktober 2013, strekt tot de nietigverklaring van het besluit van de Vlaamse minister van Leefmilieu, Natuur en Cultuur van 19 augustus 2013 waarbij het beroep ingesteld tegen de beslissing van de Openbare Vlaamse Afvalstoffenmaatschappij (hierna: OVAM) van 21 november 2011, waarbij deze laatste beslist dat de verzoekende partijen niet

aantonen dat zij overeenkomstig artikel 23, § 2, van het bodemdecreet niet verplicht zijn om over te gaan tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek, ongegrond wordt verklaard en de beroepen beslissing wordt bevestigd.

## *II. Verloop van de rechtspleging*

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

De tussenkomende partij heeft een verzoekschrift tot tussenkomst ingediend. De tussenkomst is toegestaan bij beschikking van 22 april 2014. De tussenkomende partij heeft een memorie ingediend.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een verslag opgesteld.

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

De partijen zijn opgeroepen voor de terechtzitting, die heeft plaatsgevonden op 7 mei 2015.

Staatsraad Patricia De Somere heeft verslag uitgebracht.

Advocaat Arne Vandaele, die verschijnt voor de verzoekende partijen, advocaat Kristien Vanderheiden, die loco advocaat Jan Bergé verschijnt voor de verwerende partij, en advocaat Julie Lauwers, die loco advocaat Peter Moerman verschijnt voor de tussenkomende partij, zijn gehoord.

Auditeur Ronny Vercruyssen heeft een met dit arrest andersluidend 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 partijen zijn eigenaar van een perceel grond gelegen te Ekeren, Dorpstraat 4, kadastraal bekend onder Antwerpen/afdeling 35/Ekeren/afdeling 4/ sectie F/ nr. 534/V. Vanaf 10 oktober 1993 worden zij door erfopvolging naakte eigenaar van  $\frac{1}{4}$  deel, en vanaf 19 februari 2007 volle eigenaar van het geheel.

3.2. Sedert 1987 is in het handelsgedeelte van het gebouw dat op betreffend perceel is opgericht, een droogkuis gevestigd. In april 2003 wordt het handelsfonds overgedragen aan de tussenkomende partij, aan wie op 20 februari 2009 een nieuwe milieuvergunning klasse 2 wordt verleend.

3.3. Uit het verslag van oriënterend bodemonderzoek opgemaakt op 27 januari 2009 in opdracht van de tussenkomende partij blijkt dat het vaste deel van de aarde en het grondwater verontreinigd is met tetrachloorethyleen. Voorts, dat de verontreiniging tot stand kwam tussen 1987 en mei 2003 als gevolg van droogkuisactiviteiten en wordt beschouwd als gemengd-overwegend-historisch.

3.4. De tussenkomende partij wordt met een brief van 27 april 2009 door OVAM aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren overeenkomstig de artikelen 22 en 27 van het decreet van 27 oktober 2006 betreffende de bodemsanering en de bodembescherming (hierna: bodemdecreet), doch zij wordt, na haar verzoek hiertoe, van de saneringsplicht vrijgesteld bij schrijven van OVAM van 23 juli 2009.

3.5. Met een brief van 20 juni 2011 worden de verzoekende partijen door OVAM aangemaand een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren teneinde verdere informatie te verzamelen over deze gemengd-overwegend-historische bodemverontreiniging en eventueel over te gaan tot bodemsanering.

3.6. De verzoekende partijen vragen op 19 september 2011 aan OVAM dat hen vrijstelling zou worden verleend om het beschrijvend bodemonderzoek en de bodemsanering uit te voeren, “op basis van het statuut van ‘onschuldige eigenaar’”.

3.7. Dit verzoek wordt door OVAM deels afgewezen op 21 november 2011. Er wordt vastgesteld dat de verzoekende partijen enerzijds wel voldoen aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet voor de gemengd-overwegend-historische bodemverontreiniging met tetrachloorethyleen, voor het deel van de bodemverontreiniging dat tot stand is gekomen vóór de eigendomsverwerving op 1 oktober 1993, en dat de verzoekende partijen anderzijds niet voldoen aan de vrijstellingsvoorwaarden voor wat betreft het gedeelte van de bodemverontreiniging dat is ontstaan na de eerste verwerving op 10 oktober 1993, voor wat het  $\frac{1}{4}$  aandeel in de eigendom betreft dat is verworven op 1 oktober 1993 en voor wat het  $\frac{3}{4}$  aandeel in de eigendom betreft dat is verworven op 19 februari 2007.

3.8. Met een brief van 22 december 2011 dient de raadsman van de verzoekende partijen een bestuurlijk beroep in tegen deze beslissing van OVAM bij de Vlaamse regering. Hij stelt enerzijds dat de verzoekende partijen als eigenaar niet kunnen worden aangesproken aangezien de huidige exploitant, de tussenkommende partij, niet voldoet aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 1, van het bodemdecreet, en anderzijds dat, ondergeschikt, de huidige exploitant saneringsplichtig is overeenkomstig artikel 23, § 3, van het bodemdecreet omdat een rechtsvoorganger van de exploitant de bodemverontreiniging heeft veroorzaakt, en, verder ondergeschikt, dat de

verzoekende partijen als eigenaars aan alle voorwaarden voldoen om vrijgesteld te worden. In verband met de voorwaarde bepaald in artikel 23, § 2, 2°, van het bodemdecreet wordt gesteld dat pas bij het overlijden van de moeder van tweede verzoekster in 2007, de verzoekende partijen het volle eigendomsrecht verwierven over het perceel en dienvolgens pas vanaf die datum konden worden beschouwd als eigenaar in de zin van het bodemdecreet. In verband met de voorwaarde bepaald in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet wordt gesteld dat de verzoekende partijen in 2007 niet op de hoogte waren of dienden te zijn van de verontreiniging, rekening houdend met de elementen bepaald in 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).

3.9. Op 13 januari 2012 wordt het beroep ontvankelijk bevonden voor wat betreft de betwisting van het niet toekennen van het statuut onschuldig bezit, en niet ontvankelijk voor wat betreft de betwisting van de saneringsplicht.

3.10. Bij beslissing van 19 augustus 2013 doet de verwerende partij uitspraak over het bestuurlijk beroep tegen de beslissing van OVAM van 21 november 2011 waarbij deze laatste beslist dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij overeenkomstig artikel 23, § 2, van het bodemdecreet niet verplicht zijn om over te gaan tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek.

Het betreft de thans bestreden beslissing, die luidt als volgt:

“Overwegende dat de beroepers eigenaar zijn van de grond; dat de verontreiniging met tetrachlooretheen in het vaste deel van de aarde en in het grondwater gemengd-overwegend-historisch is; dat de verontreiniging wordt beoordeeld overeenkomstig de bepalingen van toepassing op een historische verontreiniging; dat bijgevolg de aanvraag tot vrijstelling van saneringsplicht wordt beoordeeld overeenkomstig de voorwaarden van artikel 23, §2 Bodemdecreet;

Overwegende dat de beroepers om zich te kunnen beroepen op artikel 23, §2 Bodemdecreet moeten aantonen dat zij de bodemverontreiniging niet zelf hebben

veroorzaakt en dat de bodemverontreiniging tot stand gekomen is voor het tijdstip waarop zij eigenaar werden van de grond, én dat zij, op het ogenblik dat zij eigenaar werden van de grond, niet op de hoogte waren en niet op de hoogte behoorden te zijn van de bodemverontreiniging;

Overwegende dat aan bovenvermelde voorwaarden cumulatief moet voldaan zijn;

[...]

Overwegende dat aan de eerste voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet voldaan is;

Overwegende dat de beroepers tevens moeten aantonen dat de bodemverontreiniging tot stand kwam voor het tijdstip dat zij eigenaar werden van de grond;

[...]

Overwegende dat:

- de beroepers stellen dat mevrouw LYDIA JANSSENS eigenaar werd van de grond door erfenis; dat mevrouw LYDIA JANSSENS de grond geërfd heeft van haar ouders; dat haar ouders gehuwd waren met een huwelijkscontract met algemene gemeenschap van goederen en aanwinsten en een bijkomende bevoordeling voor de langstlevende gerechtigde; dat de vader van mevrouw LYDIA JANSSENS overleden is op 10 oktober 1993 en de moeder als langstlevende op 19 februari 2007 (pag. 1 gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011 en pag. 7 beroepschrift);

- de beroepers stellen dat zij gehuwd zijn onder het stelsel van algehele gemeenschap; dat in 1993, bij het overlijden van de vader van LYDIA JANSSENS, mevrouw LYDIA JANSSENS de grond voor  $\frac{1}{4}$  in (blote) eigendom heeft verworven; dat ingevolge het huwelijksstelsel waarin de beroepers zijn gehuwd, de heer LEO ADAM toen ook mede-eigenaar werd van het  $\frac{1}{4}$  aandeel in de (blote) eigendom; dat de beroepers geen vruchtgebruik verwierven op dat ogenblik gezien de bijkomende bevoordeling voor de langstlevende echtgenoot die de heer ALFONS JANSSENS had bedongen; dat in 2007 mevrouw LYDIA JANSSENS ingevolge het overlijden van mevrouw WILLEMS, zijnde de moeder van mevrouw LYDIA JANSSENS, tevens eigenaar werd van de resterende aandelen in de eigendom; dat opnieuw, ingevolge het huwelijksstelsel waarin de beroepers zijn gehuwd, de heer LEO ADAM toen ook mede-eigenaar werd van de resterende aandelen in de eigendom (pag. 1 en 7 beroepschrift);

- in een verklaring van de heer LUC EECKELEERS, inspecteur bij een fiscaal bestuur van het registratiekantoor, d.d. 26 april 2012 vermeld wordt dat mevrouw BERTHA WILLEMS overleden is op 19 februari 2007; dat op het ogenblik van het opstellen van het attest van de erflater geen huwelijkscontract, contractuele erfstellingen of uiterste wilsbeschikkingen gekend zijn of bekend werden gemaakt door mevrouw LYDIA JANSSENS; dat ingevolge de wettelijke erfopvolging mevrouw LYDIA JANSSENS tot de nalatenschap werd geroepen voor de volle eigendom van de grond; dat de erfgerechtigden gerechtigd zijn zich in het bezit te stellen van de goederen van de nalatenschap en alle daarmee verbonden rechten uit te oefenen (verklaring van de heer LUC EECKELEERS, inspecteur bij een fiscaal bestuur van het registratiekantoor d.d. 26 april 2012);

Overwegende dat:

- op 27 januari 2009 een verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door de erkende bodemsaneringsdeskundige MAVA zoals uitgevoerd op de grond (pag. 1 oriënterend bodemonderzoek);

- sinds september 1987 een droogkuis op de grond wordt geëxploiteerd; dat daarbij initieel gebruik werd gemaakt van perchloorethyleen als solvent; dat sinds mei 2003 gebruikt wordt gemaakt van ACTREL 3356D als solvent in plaats van perchloorethyleen (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek);

- een verontreiniging met VOCI's in het vaste deel van de aarde en in het grondwater werd aangetroffen op de grond (pag. 36 oriënterend bodemonderzoek);

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat deze verontreiniging tot stand kwam in de periode tussen september 1987 en mei 2003 als gevolg van het gebruik van tetrachlooretheen als solvent in de droogkuisinstallatie (pag. 36 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat:

- mevrouw ALFONS JANSSENS-WILLEMS een huurovereenkomst afsloot met betrekking tot de grond met de BVBA HUL SHOP op datum van 17 september 2001, voor wat betreft het woongedeelte voor persoonlijk gebruik en voor wat betreft het handelsgedeelte voor de uitoefening van een droogkuis (huurovereenkomst d.d. 17 september 2001 tussen mevrouw ALFONS JANSSENS-WILLEMS en de BVBA HUL SHOP, in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

- de beroepers bij brief van 24 februari 2009 aan de tussenkomende partij lieten weten dat zij de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst met betrekking tot de grond (woongedeelte en handelsgedeelte) bevestigen voor de periode 14 juli 2010 tot 13 juli 2019; dat de partijen enerzijds de beroepers zijn en anderzijds de tussenkomende partij (brief van beroepers aan de tussenkomende partij - bevestiging van hernieuwde handelshuurovereenkomst d.d. 24 februari 2009 in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

- de heer L. ADAM-JANSSENS, één van de beroepers, bij brief van 31 mei 2007 aan het 2<sup>de</sup> registratiekantoor te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 bus 3, liet weten dat de beroepers als erfgenamen van de contractspartij, de heer en mevrouw JANSSENS-WILLEMS, beiden overleden, de handelshuurovereenkomst aangegaan met de BVBA HUL SHOP hebben overgenomen (brief van de heer L. ADAM-JANSSENS aan het 2<sup>de</sup> registratiekantoor te Antwerpen d.d. 31 mei 2007 in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

Overwegende dat mevrouw LYDIA JANSSENS, naar aanleiding van het overlijden van haar vader, de heer ALFONS JANSSENS, op 10 oktober 1993 een vierde deel van de grond in (blote) eigendom erfde; dat op dit zelfde ogenblik de heer LEO ADAM mede-eigenaar werd van dit vierde deel van de grond; dat de heer LEO ADAM en mevrouw LYDIA JANSSENS, de beroepers, immers gehuwd zijn onder het stelsel van algehele gemeenschap; dat de beroepers dit zelf aangeven; dat hierover geen discussie bestaat; dat mevrouw LYDIA JANSSENS, naar aanleiding van het overlijden van haar moeder, mevrouw WILLEMS, op 19 februari 2007 de resterende aandelen in de

eigendom (drie/vierde) over de grond erfde; dat op dit zelfde ogenblik de heer LEO ADAM tevens mede-eigenaar werd van deze resterende aandelen in de eigendom, ingevolge het huwelijksstelsel waarin de beroepers zijn gehuwd;

Overwegende dat de beroepers op 10 oktober 1993 al mede-eigenaars werden van de grond; dat mevrouw WILLEMS, moeder van mevrouw LYDIA JANSSENS, op dat ogenblik de andere mede-eigenaar was van de grond; dat mevrouw WILLEMS toen wel het vruchtgebruik behield over de volledige grond; dat dit echter niets afdoet aan het eigendomsrecht van de beroepers over het vierde deel van de grond dat zij (in blote eigendom) verwierven op 10 oktober 1993; dat de beroepers dan ook op twee verschillende tijdstippen eigenaar werden van onderscheiden delen van de grond;

Overwegende dat de verontreiniging tot stand kwam in de periode september 1987 - mei 2003 als gevolg van het gebruik van tetrachlooretheen (perchloorethyleen) als solvent bij de droogkuisactiviteiten die op de grond werden uitgeoefend; dat hierover geen discussie bestaat; dat bijgevolg, voor wat betreft de eigendomsverwerving op 10 oktober 1993, voor een vierde deel van de grond dat de beroepers op dat ogenblik in blote eigendom verworven hebben, de verontreiniging zowel voor als na dat tijdstip van eigendomsverwerving ontstaan is; dat dan ook duidelijk is dat, voor wat betreft het vierde deel van de grond waarvan de beroepers de blote eigendom verworven hebben op 10 oktober 1993, voor het deel van de bodemverontreiniging dat is tot stand gekomen na 10 oktober 1993, niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet; dat dit deel van de bodemverontreiniging niet tot stand kwam voor het tijdstip van eigendomsverwerving op 10 oktober 1993;

Overwegende dat het resterende deel (drie vierde) van de grond door de beroepers in eigendom werd verworven op 19 februari 2007; dat bijgevolg voor dit deel van de grond duidelijk is dat de verontreiniging tot stand kwam voor het tijdstip van eigendomsverwerving en dat voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet;

Overwegende dat aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet niet voldaan is voor wat betreft een vierde deel van de grond dat beroepers (in blote eigendom) verworven hebben op 10 oktober 1993 voor het deel van de bodemverontreiniging dat is tot stand gekomen vanaf de eerste eigendomsverwerving op 10 oktober 1993;

Overwegende dat aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet voldaan is voor wat betreft drie vierde van de grond dat in eigendom is verworven op 19 februari 2007;

Overwegende dat de beroepers om vrijgesteld te worden van hun saneringsplicht voor wat het vierde deel van de grond betreft dat is verworven op 10 oktober 1993 voor het deel van de bodemverontreiniging dat is tot stand gekomen vanaf de eerste eigendomsverwerving op 10 oktober 1993, moeten voldoen aan drie cumulatieve voorwaarden; dat aangezien aan de tweede voorwaarde voor dit vierde deel van de grond en dit deel van de verontreiniging niet voldaan is, de derde (kennis)voorwaarde niet verder moet worden onderzocht;

Overwegende dat de beroepers ten derde, voor wat het  $\frac{3}{4}$  deel van de grond betreft dat is verworven op 19 februari 2007, moeten aantonen dat zij op het ogenblik dat zij eigenaar werden van de grond niet op de hoogte waren en niet

op de hoogte behoorden te zijn van de bodemverontreiniging;  
[...]

Overwegende dat artikel 50 Vlarebo (nieuw) als volgt luidt: ‘Bij de beoordeling van het feit of de eigenaar al dan niet op de hoogte was of behoorde te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik van de verwerving, vermeld in artikel 12, §2, 3°, en artikel 23, §2, 3°, van het Bodemdecreet, wordt in het bijzonder rekening gehouden met de volgende elementen:

- 1° het tijdstip van de verwerving;
- 2° vermeldingen of aanwijzingen in de aankoopakte;
- 3° de hoedanigheid van de eigenaar;
- 4° de ervaring of beroepskennis van de eigenaar;
- 5° de aard, de zintuiglijke waarneembaarheid of de algemene bekendheid van de bodemverontreiniging;
- 6° de aard van de inrichting die aanleiding heeft gegeven tot de bodemverontreiniging;
- 7° de toestand van en de voorkennis over de verontreinigde grond;
- 8° beschikbare documenten met betrekking tot de verontreinigde grond.’

Overwegende dat:

- de ouders van mevrouw JANSSENS, één van de beroepers, eigenaar werden van de grond op 17 februari 1942 (pag. 4-5 bestreden beslissing);
- de beroepers stellen dat mevrouw LYDIA JANSSENS op 10 oktober 1993, naar aanleiding van het overlijden van haar vader, de heer ALFONS JANSSENS, een vierde deel van de grond in blote eigendom heeft verworven door erfenis; dat ingevolge het huwelijksstelsel (algehele gemeenschap) waarin de beroepers gehuwd zijn, de heer LEO ADAM op dat ogenblik tevens mede-eigenaar (tevens van de blote eigendom) werd van hetzelfde vierde deel van de grond; dat mevrouw LYDIA JANSSENS op 19 februari 2007, ingevolge het overlijden van haar moeder, mevrouw WILLEMS, het resterende deel van de grond in eigendom heeft verworven door erfenis; dat opnieuw ingevolge het huwelijksstelsel waarin de beroepers gehuwd zijn, de heer LEO ADAM tevens mede-eigenaar werd van het resterende deel van de grond (pag. 1 gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011 en pag. 1 en 7 beroepschrift);
- sinds september 1987 een droogkuis op de grond wordt geëxploiteerd (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek);
- de NV STAR PRESS bij besluit d.d. 17 september 1987 van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad (provincie Antwerpen) een vergunning verkreeg voor de exploitatie van een droogkuisinrichting op de grond; dat de vergunning werd verleend voor een droogkuisinrichting toegerust met een luchtcompressor en twee droogreinigingsmachines waarvan één op basis van perchloorethyleen en één op basis van trichloorethyleen (besluit d.d. 17 september 1987 van de Bestendige Deputatie van de Provincieraad houdende toekenning van vergunning aan de NV STAR PRESS in bijlage 1 ‘voormalige en recente milieuvergunning’ oriënterend bodemonderzoek);
- mevrouw ALFONS JANSSENS-WILLEMS een huurovereenkomst afsloot met betrekking tot de grond met de BVBA HUL SHOP op datum van 17 september 2001, voor wat betreft het woongedeelte voor persoonlijk gebruik en voor wat betreft het handelsgedeelte voor de uitoefening van een droogkuis (huurovereenkomst d.d. 17 september 2001 tussen mevrouw ALFONS

JANSSENS-WILLEMS en de BVBA HUL SHOP, in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

- de beroepers bij brief van 24 februari 2009 aan de tussenkomende partij lieten weten dat zij de hernieuwing van de handelshuurovereenkomst met betrekking tot de grond (woongedeelte en handelsgedeelte) bevestigen voor de periode 14 juli 2010 tot 13 juli 2019; dat de partijen enerzijds de beroepers zijn en anderzijds de tussenkomende partij (brief van beroepers aan de tussenkomende partij - bevestiging van hernieuwde handelshuurovereenkomst d.d. 24 februari 2009 in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

- de heer L. ADAM-JANSSENS, één van de beroepers, bij brief van 31 mei 2007 aan de 2<sup>de</sup> registratiekantoor te 2000 Antwerpen, Italiëlei 4 bus 3, liet weten dat de beroepers als erfgenamen van de contractspartij, de heer en mevrouw JANSSENS-WILLEMS, beiden overleden, de handelshuurovereenkomst aangegaan met de BVBA HUL SHOP hebben overgenomen (brief van de heer L. ADAM-JANSSENS aan het 2<sup>de</sup> registratiekantoor te Antwerpen d.d. 31 mei 2007 in bijlage bij het gemotiveerd standpunt d.d. 19 september 2011);

Overwegende dat:

- op 27 januari 2009 een verslag van oriënterend bodemonderzoek werd opgesteld door de erkende bodemsaneringsdeskundige MAV A zoals uitgevoerd op de grond (pag. 1 oriënterend bodemonderzoek);

sinds september 1987 een droogkuis op de grond wordt geëxploiteerd; dat daarbij initieel gebruik werd gemaakt van perchloorethyleen als solvent; dat sinds mei 2003 gebruik wordt gemaakt van ACTREL 3356D als solvent in plaats van perchloorethyleen (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek);

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat voor zover bekend geen calamiteiten hebben plaatsgevonden op de grond (pag. 16 oriënterend bodemonderzoek);

- drie verdachte zones werden aangeduid door de bodemsaneringsdeskundige:

- o de zone (1) van de droogkuisinstallatie vooraan in het gebouw, een gesloten systeem waarbij vloeistoffen gerecycleerd worden, en gevestigd op een betonlaag van ca. 30cm;

- o de zone (2) van de bovengrondse mazouttank gelegen in de kelder van het gebouw en gevestigd op een ondergrond van baksteenverharding;

- o de zone (3) achteraan het gebouw waar het vat voor de opslag van het afval van de droogkuisinstallatie zich bevindt op een ondergrond van tegels (pag. 19-20 oriënterend bodemonderzoek);

- ter hoogte van zone 1 in het vaste deel van de aarde een concentratie voor tetrachlooretheen (0,910 mg/kg ds) werd vastgesteld die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (factor 1,2); dat tevens in het grondwater een concentratie voor tetrachlooretheen (180 µg/l) werd vastgesteld die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (factor 4,5) (pag. 31 en tabellen 4-8 en 4-9 'analyseresultaten grond- en grondwatermonsters' oriënterend bodemonderzoek);

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat deze verontreiniging te wijten is aan het gebruik van tetrachlooretheen (perchloorethyleen) als solvent in de

droogkuisinstallatie; dat deze verontreiniging gemengd-overwegend-historisch is aangezien de droogkuisactiviteiten werden gestart in september 1987 en in mei 2003 werd overgeschakeld naar een ander solvent (ACTREL 3356D) (pag. 31 oriënterend bodemonderzoek);

- ter hoogte van zone 2 in het grondwater een concentratie voor tetrachlooretheen (17000 µg/l) werd vastgesteld die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (factor 425) (pag. 31 en tabel 4-9 'analyseresultaten grondwatermonsters')

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat deze verontreiniging te wijten is aan het gebruik van tetrachlooretheen (perchloorethyleen) als solvent in de droogkuisinstallatie (pag. 31 oriënterend bodemonderzoek);

- ter hoogte van zone 3 in het vaste deel van de aarde een concentratie voor tetrachlooretheen (17 mg/kg ds) werd vastgesteld die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (factor 22); dat tevens in het grondwater een concentratie voor tetrachlooretheen (2700 µg/l) werd vastgesteld die de bodemsaneringsnorm overschrijdt (factor 67,5) (pag. 32 en tabellen 4-8 en 4-9 'analyseresultaten grond- en grondwatermonsters' oriënterend bodemonderzoek);

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat deze verontreiniging te wijten is aan het gebruik van tetrachlooretheen (perchloorethyleen) als solvent in de droogkuisinstallatie (pag. 32 oriënterend bodemonderzoek);

- de bodemsaneringsdeskundige stelt dat de aangetroffen verontreiniging gemengd is omdat aangenomen wordt dat zij veroorzaakt werd door het gebruik van tetrachlooretheen als solvent in de droogkuisinstallatie in de periode van 1987 tot 2003; dat 48% van de verontreiniging als een nieuwe verontreiniging te beschouwen is en 52% als een historische verontreiniging wordt aangeduid; dat bijgevolg de verontreiniging wordt beschouwd als een gemengd-overwegend-historische verontreiniging; dat deze verontreiniging een ernstige bedreiging vormt en dat een beschrijvend bodemonderzoek moet uitgevoerd worden (pag. 35-36 oriënterend bodemonderzoek);

Overwegende dat mevrouw LYDIA JANSSENS eigenaar werd van het resterende  $\frac{3}{4}$  deel van de grond (het deel van de grond dat niet werd verworven op 10 oktober 1993) naar aanleiding van het overlijden van mevrouw WILLEMS, moeder van mevrouw JANSSENS, één van de beroepers, op 19 februari 2007; dat mevrouw LYDIA JANSSENS bijgevolg in een bijzondere hoedanigheid verkeert, met name deze van erfgename; dat bij de overdracht naar aanleiding van een overlijden de bijzondere overdrachtsregeling (zoals geregeld in artikel 102 e.v. Bodemdecreet) niet van toepassing is en dat de erfgerechtigden bijgevolg niet kunnen genieten van de beschermingsregeling; dat met toepassing van artikel 50, 3° Vlarebo (nieuw) de bijzondere hoedanigheid van erfgenaam een specifieke invulling van de kennisvoorwaarde rechtvaardigt; dat de positie van erflater daardoor bij de beoordeling wordt betrokken; dat op hypothetische wijze wordt nagegaan of de erflater, indien deze het statuut van onschuldig eigenaar zou aanvragen, hiervoor in aanmerking zou komen; dat, indien dit het geval is, diens erfgenamen worden geacht te voldoen aan de kennisvoorwaarde en dus het statuut van onschuldig eigenaar op hen overgedragen wordt, indien zij tevens kunnen aantonen dat zij de verontreiniging niet zelf hebben veroorzaakt en dat de verontreiniging is ontstaan voor zij eigenaar werden;

Overwegende dat de heer LEO ADAM tevens mede-eigenaar werd van het resterende  $\frac{3}{4}$  deel van de grond op 19 februari 2007; dat dit gebeurde ingevolge het huwelijksstelsel van algehele gemeenschap waarin de beroepers gehuwd zijn; dat de heer LEO ADAM, de echtgenoot van mevrouw LYDIA JANSSENS, hierdoor ook in een bijzondere hoedanigheid verkeert; dat de heer LEO ADAM immers mede-eigenaar werd van de grond ingevolge het huwelijksstelsel van algehele gemeenschap; dat bij dergelijke overdracht/eigendomsverwerving de bijzondere overdrachtsregeling (zoals geregeld in artikel 102 e.v. Bodemdecreet) ook niet van toepassing is en dat de echtgenoot onder het stelsel van algehele gemeenschap waarvan de andere echtgenoot erft, bijgevolg ook niet kan genieten van de beschermingsregeling; dat de bijzondere hoedanigheid van de heer LEO ADAM dan ook vergelijkbaar is met deze van de erfgenaam; dat bijgevolg de kennisvoorwaarde in hoofde van de heer LEO ADAM en mevrouw LYDIA JANSSENS op dezelfde wijze beoordeeld wordt;

Overwegende dat de erflater, mevrouw WILLEMS, eigenaar werd van de grond op 17 februari 1942; dat mevrouw WILLEMS nooit zelf enige droogkuisactiviteiten heeft uitgeoefend; dat mevrouw WILLEMS de verontreiniging dus niet zelf heeft veroorzaakt; dat de verontreiniging ontstaan is in de periode september 1987 - mei 2003 als gevolg van het gebruik van tetrachlooretheen (perchloorethyleen) als solvent bij de droogkuisactiviteiten op de grond; dat bijgevolg de verontreiniging tot stand kwam na het tijdstip waarop de erflater, mevrouw WILLEMS, eigenaar werd van de grond; dat de erflater bijgevolg niet voldoet aan de tweede voorwaarde van artikel 23, §2 Bodemdecreet; dat de erflater bijgevolg niet voldoet aan de cumulatieve voorwaarden voor het statuut van onschuldig bezitter;

Overwegende dat aangezien de erflater niet voldoet aan de voorwaarden voor het statuut van onschuldig bezitter, de kennisvoorwaarde in concreto beoordeeld wordt in hoofde van de beroepers, op het tijdstip van eigendomsverwerving van het  $\frac{3}{4}$  deel van de grond op 19 februari 2007;

Overwegende dat de kennisvoorwaarde verbonden is aan de zorgvuldigheidsplicht; dat een eigenaar moet worden geacht de verontreiniging te kennen als aangenomen kan worden dat een zorgvuldig eigenaar het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging; dat de zorgvuldigheid moet gekaderd worden in de tijdsgeest; dat rekening moet worden gehouden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van de verontreinigde grond; dat verder rekening dient te worden gehouden met de andere elementen zoals opgesomd in artikel 50 Vlarebo (nieuw);

Overwegende dat de beroepers eigenaar werden van het betreffende deel van de grond in 2007; dat sedert de inwerkingtreding van het Bodemsaneringsdecreet inmiddels dus bijna 12 jaar verlopen zijn; dat intussen een voldoende algemeen milieubewustzijn aanwezig is, niet enkel bij ondernemers maar tevens bij particulieren; dat verder ook bekend is welke gevolgen bepaalde risico-activiteiten en -inrichtingen kunnen hebben op de bodemkwaliteit; dat dit zeker het geval is voor wat betreft droogkuisinrichtingen en de stoffen die daarbij werden/worden gebruikt; dat genoegzaam bekend is dat droogkuisinrichtingen en de exploitatie daarvan in

het verleden en heden kan leiden tot verontreinigingen met VOCI's; dat bij dergelijke risico-inrichtingen een verhoogde aandacht vereist is wat betreft een (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging (met VOCI's);

Overwegende dat de beroepers stellen dat zij pas sinds 2007 betrokken worden bij het beheer van de huurcontracten; dat niettemin de beroepers zeker op de hoogte waren van het feit dat op de grond die zij verworven hebben, sinds 1987 droogkuis-activiteiten werden uitgeoefend; dat, indien dit niet het geval zou zijn, althans voldoende aanwijzingen aanwezig zijn zodat zij dit konden weten; dat immers in de huurcontracten melding wordt gemaakt van het feit dat het verhuurde handelsgedeelte zal aangewend worden voor de exploitatie van een droogkuis; dat verder de beroepers steeds de mogelijkheid hebben gehad informatie op te vragen bij de gemeente wat betreft de aanwezigheid van een risico-inrichting op de grond; dat sinds het begin van de jaren 2000 de gemeenten immers de verplichting hebben een inventaris bij te houden van de risico-inrichtingen die zich op het grondgebied van de gemeente bevinden, en tevens hierover informatie te verschaffen als zij daarom worden verzocht;

Overwegende dat de aangetroffen verontreiniging met tetrachlooretheen te linken is aan de risico-activiteiten op de grond; dat het aangetroffen verontreinigend product tetrachlooretheen tevens werd vermeld in de milieuvergunning die de NV STAR PRESS in 1987 verkreeg; dat daarin immers wordt vermeld dat de NV STAR PRESS een vergunning verkreeg voor de exploitatie van een droogkuisinrichting, meer specifiek voor twee droogreinigingsmachines waarvan één met perchloorethyleen (tetrachlooretheen) en één met trichloorethyleen; dat ook deze milieuvergunning een document is dat kan opgevraagd worden bij de bevoegde instanties en dus beschikbaar is/was voor de beroepers; dat op deze wijze de beroepers op de hoogte konden zijn van het feit dat op de grond in het verleden met tetrachlooretheen werd gewerkt;

Overwegende dat, gelet op het voorgaande, er voldoende aanwijzingen zijn dat de beroepers mits het aan de dag leggen van voldoende zorgvuldigheid en waakzaamheid tijdens de periode van de erfkeuze in 2007, op de hoogte konden geweest zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar werden van de grond; dat er immers voldoende aanwijzingen zijn die de beroepers konden alerteren dat de grond mogelijk verontreinigd was opdat van de beroepers kan verwacht worden dat zij een bodemonderzoek zouden doen of zich toch minstens verder zouden informeren over de mogelijkheid van aanwezigheid van een verontreiniging;

Overwegende dat de beroepers in 2007 op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging voor het deel van de grond dat mevrouw LYDIA JANSSENS erfde door het overlijden van haar moeder en waarvan de heer LEO ADAM ingevolge het huwelijksstelsel van algehele gemeenschap mede-eigenaar werd;

Overwegende dat beroepers op onvoldoende wijze aantonen dat zij niet op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar werden van de grond;

Overwegende dat de beroepers derhalve niet voldoen aan de voorwaarde gesteld in artikel 23, §2, 3° Bodemdecreet;

Overwegende dat de beroepers niet voldoen aan de cumulatieve

voorwaarden van artikel 23, §2, eerste lid Bodemdecreet; dat de beroepers niet in aanmerking komen voor vrijstelling van saneringsplicht; dat de beroepers ook voor dit deel van de grond moeten overgaan tot het opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek; [...]”.

#### *IV. Ontvankelijkheid van het beroep*

##### *Standpunt van de partijen*

4. De verzoekende partijen stellen dat de bestreden beslissing het voorlopig eindpunt vormt van een complexe rechtshandeling, en nauw samenhangt met twee voorbeslissingen, te weten de beslissing van 23 juli 2009 waarbij OVAM de tussenkomen de partij vrijstelt van de saneringsplicht, en de beslissing van 20 juni 2011 van OVAM waarbij de verzoekende partijen worden aangemaand om een beschrijvend bodemonderzoek uit te voeren overeenkomstig de artikelen 22 en 27 van het bodemdecreet.

5. De tussenkomen de partij werpt op dat het beroep niet ontvankelijk is voor zover het gericht is tegen andere beslissingen dan de formeel bestreden beslissing van de verwerende partij van 19 augustus 2013.

Ze verwijst naar de aanmaning van OVAM van 20 juni 2011 waarin de beroepsmogelijkheden uitdrukkelijk worden vermeld: enerzijds een aanvraag tot vrijstelling van de saneringsplicht in te dienen bij de OVAM binnen de 90 dagen na ontvangst van deze kennisgeving, en anderzijds een beroep bij de Vlaamse regering op grond van de artikelen 22 en 27 van het bodemdecreet, in te stellen binnen de 30 dagen na ontvangst van deze kennisgeving. De verzoekende partijen hebben tegen hun aanduiding als saneringsplichtige geen beroep ingesteld bij de Vlaamse regering, zodat deze beslissing definitief is geworden. In hun beroep bij de Vlaamse regering tegen de beslissing van OVAM van 21 november 2011 betreffende het niet voldoen aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, hebben de verzoekende partijen weliswaar in hoofdorde geargumenteed dat zij niet akkoord kunnen gaan met het feit dat zij

als eigenaar saneringsplichtig werden gesteld, doch dit beroep werd luidens de bestreden beslissing, voor wat betreft de betwisting van de saneringsplicht, op 13 januari 2012 onontvankelijk bevonden.

De tussenkomende partij argumenteert nog dat de verzoekende partijen zich niet kunnen beroepen op de theorie van de complexe rechtshandeling, omdat zij nalieten het georganiseerd bestuurlijk beroep uit te putten alvorens zich tot de Raad van State te wenden.

Zij stelt dat gelet op het feit dat tegen de aanmaning van OVAM van 20 juni 2011 niet tijdig beroep is ingesteld bij de Vlaamse regering, het statuut van saneringsplichtige in hoofde van de verzoekende partijen niet langer betwist kan worden, zodat de verzoekende partijen bijgevolg geen belang hebben om de beslissing van OVAM van 23 juli 2009 aan te vechten waarbij de tussenkomende partij wordt vrijgesteld van de saneringsplicht.

6. In hun laatste memorie repliceren de verzoekende partijen dat zij niet inzien waarom de theorie van de complexe rechtshandeling niet reeds opgaat in huidige procedure. De beslissing inzake de aanduiding als saneringsplichtige vormt een uitsluitende en noodzakelijk voorbereidende beslissing van de bestreden beslissing, zodat het beroep ontvankelijk is ook in de mate het gericht is tegen de beslissing inzake de aanduiding als saneringsplichtige.

### *Beoordeling*

7. Indien tegen een bestuursbeslissing een georganiseerd bestuurlijk beroep openstaat, zoals te dezen, overeenkomstig artikel 153 van het bodemdecreet, tegen de beslissing van OVAM van 20 juni 2011 tot aanduiding van de verzoekende partijen als saneringsplichtigen op grond van de artikelen 22 en 27 van het bodemdecreet, dan moet dit beroep eerst op rechtsgeldige wijze worden uitgeput opdat het beroep bij de Raad van State ontvankelijk zou zijn.

Voorts is het formeel voorwerp van huidig verzoekschrift beperkt tot de bestreden beslissing van 19 augustus 2013 dat enkel uitspraak doet over het niet voldoen door de verzoekende partijen aan de vrijstellingsvoorwaarden van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet. Tegen het niet ontvankelijk bevinden op 13 januari 2012 van het beroep van de verzoekende partijen “voor wat betreft de betwisting van de saneringsplicht” voeren de verzoekende partijen geen onwettigheden aan.

Het beroep is enkel ontvankelijk voor zover het is gericht tegen de beslissing van de verwerende partij van 19 augustus 2013 waarbij uitspraak wordt gedaan over de vrijstelling van de saneringsplicht in hoofde van de verzoekende partijen.

8. De theorie van de complexe rechtshandeling houdt in dat de vernietiging van het resultaat van de hele verrichting kan worden gevorderd op grond van de onregelmatigheid van één van de samenstellende handelingen, ook al is de termijn om een afzonderlijk annulatieberoep tegen die handeling in te stellen verstreken, of ook al is het georganiseerd bestuurlijk beroep ertegen niet ingesteld.

Te dezen is de bodemsanering een complexe verrichting, die begint met het opmaken van een beschrijvend bodemonderzoek en eindigt met de conformverklaring van het bodemsaneringsproject. Aangezien de bestreden beslissing niet het eindpunt is van de bodemsaneringsprocedure, kunnen de verzoekende partijen thans geen beroep doen op voornoemde theorie.

Dienvolgens kunnen de middelen die in wezen gericht zijn tegen de beslissingen van OVAM tot vrijstelling van de tussenkomende partij als saneringsplichtige en tot aanduiding van de verzoekende partijen als saneringsplichtigen, niet op ontvankelijke wijze worden aangevoerd.

## *V. Onderzoek van de middelen*

### *A. Eerste en derde middel*

#### *Standpunt van de partijen*

9. De verzoekende partijen voeren in het eerste middel de schending aan van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, van de wet van 29 juli 1991 betreffende de uitdrukkelijke motivering van de bestuurshandelingen (hierna: motiveringswet), van het zorgvuldigheidsbeginsel en het materiële motiveringsbeginsel.

Ze betogen dat de bestreden beslissing, net zoals de beslissing tot vrijstelling van de tussenkommende partij en de aanmaning aan verzoekende partijen om tot een beschrijvend bodemonderzoek over te gaan, gebaseerd is op het (aangenomen) feit dat in mei 2003 werd overgeschakeld naar een andere solvent, ACTREL 3356D, terwijl er geen bewijs voorligt van de stopzetting van het gebruik van tetrachlooretheen sinds mei 2003, zodat niet valt uit te sluiten dat de verontreiniging ook na mei 2003 heeft plaatsgevonden, waardoor de premisse van de bestreden beslissing dat de verzoekende partijen, en niet de tussenkommende partij, moeten worden aangemaand tot het uitvoeren van een beschrijvend bodemonderzoek, feitelijke grondslag mist en berust op een kennelijk onredelijke en onzorgvuldige beoordeling. Doordat in de bestreden beslissing niet wordt geantwoord op deze argumentatie die reeds werd opgeworpen in hun beroepschrift van 22 december 2011, schendt de verwerende partij tevens de motiveringswet.

In het derde middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 22 van het bodemdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Ze voeren aan dat de bestreden beslissing onder meer is gebaseerd op de beslissing van 20 juni 2011 waarin zij werden aangemaand tot het

opstellen van een beschrijvend bodemonderzoek, terwijl artikel 22 van het bodemdecreet in een zogenaamd “getrapt systeem” (cascadesysteem) voorziet, en uit een reconstructie van de historie van het dossier blijkt dat, naast de tussenkomende partij, niet minder dan twee ondernemingen en vijf natuurlijke personen als exploitant en/of gebruiker van de site konden worden aangeduid, en ook blijkt dat de uitbaatster sinds 1989, nog steeds in de droogkuis aanwezig is. Voornoemde beslissing van 20 juni 2011 schendt derhalve artikel 22 van het bodemdecreet en het zorgvuldigheidsbeginsel, en doordat deze beslissing als een voorbeslissing moet worden beschouwd van de bestreden beslissing, is de bestreden beslissing eveneens onwettig.

10. De verwerende partij weerlegt, wat het eerste middel betreft, de kritiek dat er geen zorgvuldig onderzoek zou zijn verricht naar de oorzaak en de duurtijd van de verontreiniging, en bijgevolg dat de conclusies van de bestreden beslissing kennelijk onredelijk zijn of niet afdoende gemotiveerd.

Wat het derde middel betreft, antwoordt de verwerende partij onder meer dat het overduidelijk is dat de tussenkomende partij tegelijk kan worden beschouwd als huidige exploitant/gebruiker in de zin van artikel 22 van het bodemdecreet, zodat, wanneer deze vrijgesteld is, de eigenaar moet worden aangesproken.

11. De tussenkomende partij betoogt dat de stelling van de verzoekende partijen in het eerste middel is gericht tegen de “voorbeslissing” van 20 juni 2011 waarbij zij als saneringsplichtigen werden aangeduid, en de beslissing waarbij de tussenkomende partij als saneringsplichtige werd vrijgesteld. De vraag of de tussenkomende partij, als huidige exploitant, in mei dan wel in december 2003 is overgeschakeld naar een ander solvent, is van geen enkel belang bij de beoordeling van de vraag of de verzoekende partijen voldoen aan de voorwaarden van artikel 23 van het bodemdecreet, zodat het middel volgens de tussenkomende partij in hoofdde onontvankelijk is.

Wat het derde middel betreft, betoogt de tussenkomende partij

onder meer dat de aanduiding van de saneringsplichtige los staat van de vraag wie de verontreiniging heeft veroorzaakt, en dat een persoon saneringsplichtig is wanneer deze op het ogenblik dat de bodemsanering moet worden doorgevoerd, de feitelijke controle heeft over de grond, hetzij als exploitant, hetzij als eigenaar.

#### *Boordeling van het eerste en derde middel*

12. Deze middelen bevatten in wezen kritiek op de beslissingen van OVAM tot vrijstelling van de tussenkomende partij en tot aanduiding van de verzoekende partijen als saneringsplichtigen. Om de redenen hoger aangehaald, kunnen deze middelen niet ontvankelijk worden aangevoerd.

#### *B. Tweede middel*

##### *Standpunt van de partijen*

13. In het tweede middel voeren de verzoekende partijen de schending aan van artikel 23, § 2, 2°, van het bodemdecreet, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Ze voeren aan dat in de bestreden beslissing wordt geoordeeld dat, met betrekking tot het ¼ deel dat de verzoekende partijen in naakte eigendom hadden vanaf oktober 1993, niet voldaan is aan de tweede voorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, omdat de verontreiniging tot stand is gekomen zowel voor als na het tijdstip van verwerving, terwijl de eigendomsvereiste bepaald in artikel 23, § 2, 2°, van het bodemdecreet een “volle” eigendom veronderstelt. In de memorie van toelichting bij het ontwerp van bodemdecreet wordt de onderscheiden regeling inzake vrijstelling tussen de exploitant/gebruiker enerzijds en eigenaar anderzijds gerechtvaardigd vanuit het feit dat “de eigenaar beschikt over het volle eigendomsrecht, het meest verstrekkende recht op een zaak (recht van beschikking, genot en beheer)” (*Parl. St. VI. Parl., 2005-06, nr. 867/1, 22*). Naakte eigendom impliceert echter per definitie dat men niet het meest verstrekkende recht op een zaak heeft, maar dat er

nog een gebruiker/exploitant is van het perceel, die feitelijke zeggenschap heeft op het perceel en desgevallend kan worden aangesproken. Gelet op het feit dat er een persoon is die de feitelijke zeggenschap heeft, is het niet onredelijk dat de naakte eigenaar niet als een eigenaar kan worden beschouwd in de zin van artikel 23, § 2, 2°, van het bodemdecreet, of beter nog, dat hij slechts dan als eigenaar wordt beschouwd in de zin van dit artikel wanneer hij volle eigenaar wordt, wat immers betekent dat op dat ogenblik de gebruiker/exploitant, die feitelijke zeggenschap heeft op het perceel, niet meer als saneringsplichtige kan worden aangesproken.

De verzoekende partijen verwijzen naar het arrest van de Raad van State nr. 222.217 van 24 januari 2013 waarin werd geoordeeld dat het bodemdecreet niet voorziet in een afwijkende regeling voor erfgenamen van een verontreinigde grond, dat derhalve voor erfgenamen eveneens de zorgvuldigheidsplicht geldt, en het voor het nakomen van die plicht desgevallend aangewezen kan zijn om bij de aanvaarding van een nalatenschap de nodige voorzichtigheid in acht te nemen. Zij vervolgen dat dit arrest als dusdanig hier niet van toepassing is, omdat de erfgenaam die de vrijstelling beoogde in die procedure, anders dan in onderhavige zaak, de volledige eigendom via erfenis had verkregen.

In het bestreden besluit wordt dan ook, volgens de verzoekende partijen, ten onrechte besloten dat, voor wat betreft het ¼ deel waarvan verzoekende partijen door erfopvolging sinds 10 oktober 1993 eigenaar zijn, de voorwaarde van artikel 23, § 2, 2° van het bodemdecreet niet is vervuld, minstens ontbreekt er in de bestreden beslissing enige formele en materiële motivering op dit punt.

14. De verwerende partij repliceert dat niet redelijk kan worden betwist dat een persoon wel degelijk een eigendomsrecht op een goed verkrijgt wanneer hij de naakte eigendom van een goed verwerft. De bestreden beslissing motiveert uitgebreid waarom de verzoekende partijen beschouwd kunnen worden als eigenaar in de zin van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, en waarom niet voldaan is aan de tweede vrijstellingsvoorwaarde. De formelemotiveringsplicht

kan bijgevolg hoe dan ook niet geschonden zijn, zodat enkel nog een marginaal onderzoek gevoerd dient te worden naar een eventuele schending van de materiële motiveringsplicht. Deze reikt volgens de verwerende partij niet zo ver dat op elk van de door de verzoekende partijen in hun beroepsschrift aangevoerde argumenten afzonderlijk moet worden geantwoord, doch het volstaat dat uit de beslissing, desnoods impliciet, kan worden afgeleid waarom de door de verzoekende partijen verdedigde standpunten niet worden gevolgd. Uit de bestreden beslissing blijkt dat er rekening werd gehouden met de constructie vruchtgebruik-naakte eigendom in de periode 1993 tot 2007, doch blijkt ook dat deze constructie niets afdoet aan het niet vervuld zijn van de tweede vrijstellingsvoorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet. Het bestreden besluit is afdoende gemotiveerd en niet kennelijk onredelijk.

Wat de verwijzing naar het arrest van de Raad van State nr. 222.217 van 24 januari 2013 betreft, stelt de verwerende partij dat hier een andere feitenconstellatie voorligt.

15. De tussenkomen partij betoogt dat in de bestreden beslissing uitgebreid wordt geschetst hoe de verzoekende partijen de eigendom van het handelspand verkregen hebben. Daarbij wordt terecht vastgesteld “dat de beroepers op 10 oktober 1993 al mede-eigenaars werden van de grond; dat mevrouw WILLEMS, moeder van mevrouw LYDIA JANSSENS, op dat ogenblik de andere mede-eigenaar was van de grond; dat mevrouw WILLEMS toen wel het vruchtgebruik behield over de volledige grond; dat dit echter niets afdoet aan het eigendomsrecht van de beroepers over het vierde deel van de grond dat zij (in naakte eigendom) verwierven op 10 oktober 1993”. Deze beoordeling kan volgens de tussenkomen partij niet als kennelijk onredelijk worden aangemerkt, noch is zij in strijd met artikel 23 § 2, 2°, van het bodemdecreet. De “eigenaar” in de zin van het bodemdecreet is de laatste stap in het cascadesysteem dat ertoe leidt dat eerst de gebruikers, dan de exploitanten, en pas in laatste orde de “eigenaar” van een grond worden aangesproken, deze laatste zijnde diegene die, los van de vraag wie gebruik maakt van de grond, saneringsplichtig is. Het recht van vruchtgebruik

is het (beperkt) recht om “gebruik” te maken van de grond en de daarop gestelde gebouwen die aan een ander toebehoren en daarvan de vruchten te genieten. Wanneer er sprake is van een opsplitsing naakte eigendom/vruchtgebruik, is het duidelijk dat de naakte eigenaar “eigenaar” is in de zin van het bodemdecreet en de vruchtgebruiker een “gebruiker” is in de zin van artikel 2, 17°, van het bodemdecreet. De verwerende partij heeft dan ook geenszins kennelijk onredelijk gehandeld door te oordelen dat ook de naakte eigenaar als “eigenaar” in de zin van het bodemdecreet moet worden beschouwd.

16. In hun memorie van wederantwoord betogen de verzoekende partijen dat niet op de argumentatie uit het verzoekschrift wordt geantwoord, met name dat uit de memorie van toelichting blijkt dat de onderscheiden regeling inzake vrijstelling tussen de exploitant/gebruiker enerzijds, en eigenaar anderzijds, wordt gerechtvaardigd vanuit het feit dat de eigenaar het meest verstrekkende recht heeft op een zaak, wat “zowel het recht van beschikking, genot en beheer” omvat.

17. In haar laatste memorie stelt de verwerende partij dat de redenering van de auditeur als zou de eigenaar in de zin van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet enkel de “volle” eigenaar zijn, gesteund is op een foutieve lezing van de aangehaalde passage uit de parlementaire voorbereiding. Deze passage maakt geen onderscheid tussen volle eigendom, vruchtgebruik en naakte eigendom, enkel wordt het onderscheid tussen gebruiker en eigenaar aangehaald. Uit deze passage kan niet worden opgemaakt wat het standpunt van de decreetgever was inzake de te onderscheiden plichten in een geval zoals deze. De verzoekende partijen tonen derhalve niet aan dat de verwerende partij onzorgvuldig of onredelijk zou gehandeld hebben.

18. De tussenkomenende partij voegt in haar laatste memorie hier nog aan toe dat de stelling als zou de naakte eigenaar geen eigenaar zijn in de zin van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, het cascadesysteem ontkracht en een onverantwoord onderscheid vormt tussen de situatie volle eigenaar-handelshuurder of erfpachter en de situatie naakte

eigenaar-vruchtgebruiker, terwijl ook een handelshuurovereenkomst of erfpachtovereenkomst het volstrekke genot toekent aan de huurder of erfpachter.

19. De verzoekende partij betoogt in haar laatste memorie dat de kwestie hier betrekking heeft op de interpretatie van het begrip eigenaar in artikel 23 van het bodemdecreet, en niet op het cascadesysteem bepaald in artikel 22 van het bodemdecreet. Voorts is het haar niet duidelijk waaruit de als “onverantwoord” beschouwde ongelijke handeling bestaat, noch waarom die onderscheiden behandeling onverantwoord is.

### *Beoordeling*

20. Het tweede middel is gericht tegen de bestreden beslissing voor zover hierin wordt bevestigd dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij voldoen aan de derde voorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, “voor wat het ¼ aandeel in de eigendom betreft dat is verworven op 10 oktober 1993, voor het deel van de bodemverontreiniging dat is tot stand gekomen vanaf de eerste eigendomsverwerving op 10 oktober 1993”.

21. Artikel 22 van het bodemdecreet luidt als volgt:

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

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

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

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

Artikel 23 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.

[...]”.

22. In antwoord op het argument van de verzoekende partijen in hun beroepschrift dat zij pas in 2007 het volle eigendomsrecht hebben verworven op de grond, wordt in de bestreden beslissing gesteld:

“Overwegende dat de beroepers op 10 oktober 1993 al mede-eigenaars werden van de grond; dat mevrouw WILLEMS, moeder van mevrouw LYDIA JANSSENS, op dat ogenblik de andere mede-eigenaar was van de grond; dat mevrouw WILLEMS toen wel het vruchtgebruik behield over de volledige grond; dat dit echter niets afdoet aan het eigendomsrecht van de beroepers over het vierde deel van de grond dat zij (in blote eigendom) verwierven op 10 oktober 1993; dat de beroepers dan ook op twee verschillende tijdstippen eigenaar werden van onderscheiden delen van de grond”.

Deze interpretatie van het begrip “eigenaar” is niet onjuist, vermits, zoals de verwerende partij stelt, een persoon wel degelijk een eigendomsrecht op een goed verkrijgt wanneer hij de naakte eigendom van een goed verwerft. Het motief in de bestreden beslissing dat de omstandigheid dat de moeder van tweede verzoekster op 10 oktober 1993 nog het vruchtgebruik behield,

niets afdoet aan het eigendomsrecht van de verzoekende partijen over ¼ deel van de grond dat zij op dat ogenblik in naakte eigendom verwierven, is weliswaar bondig maar afdoende. Deze interpretatie behoeft geen verdere uitleg.

Uit de passage uit de memorie van toelichting bij het ontwerp van het bodemdecreet kan het tegendeel, expliciet noch impliciet, worden afgeleid. In diezelfde passage wordt, naast hetgeen de verzoekende partijen aanhalen, ook gewezen op de verantwoordelijkheid van de eigenaar, inzonderheid in geval de bescherming van de gezondheid van mens of leefmilieu in het geding is, en op het element dat het onroerend goed deel uitmaakt van het vermogen van de eigenaar, “zodat het ook logisch is dat niet in eerste instantie de gemeenschap maar wel de betrokkene zelf het nodige doet om zijn vermogen intact te houden door het nemen van de gepaste maatregelen”. In die zin houden de artikelen 22 en 23 van het bodemdecreet verband met elkaar: via het cascadesysteem wordt in laatste instantie, bij gebrek aan exploitant of gebruiker of als zij werden vrijgesteld, de eigenaar als saneringsplichtige aangeduid. Ook de naakte eigenaar heeft vanaf het ogenblik van de “naakte” eigendomsverwerving een verantwoordelijkheid.

Het door de verzoekende partijen aangehaalde arrest van de Raad van State nr. 222.217 van 24 januari 2013 betrof inderdaad een saneringsplichtige “volle” eigenaar. In dezelfde zin moet worden aangenomen dat ook de aanvaarding van een nalatenschap in “naakte” eigendom met de nodige voorzichtigheid dient te gebeuren.

Het tweede middel is niet gegrond.

### *C. Vierde middel*

#### *Standpunt van de partijen*

23. De verzoekende partijen voeren de schending aan van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, van artikel 50 van Vlarebo, van de artikelen 2 en 3 van de motiveringswet, en van het zorgvuldigheids- en het redelijkheidsbeginsel.

Met betrekking tot de derde voorwaarde bepaald in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet, zoals verder uitgewerkt in artikel 50 van Vlarebo, menen de verzoekende partijen dat de bestreden beslissing kennelijk onredelijk is waar wordt geoordeeld dat zij op de hoogte behoorden te zijn van de bodemverontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar werden in 2007. In de bestreden beslissing wordt aangegeven dat beide verzoekende partijen, als erfgenamen, in een “bijzondere hoedanigheid” verkeren, aangezien de overdrachtsregeling van artikel 102 van het bodemdecreet niet op hen van toepassing is, en niettemin wordt besloten dat zij behoorden op de hoogte te zijn van de verontreiniging. De verwerende partij gaat er ten onrechte van uit dat de verzoekende partijen, twee particulieren die tot 2007 zich totaal niet hadden ingelaten met de activiteit op het perceel, plots moesten achterhalen dat er tetrachlooretheen op het perceel werd gebruikt, meer zelfs, dat zij ook de implicaties van het gebruik van die stof konden inschatten. Met de bewering in de bestreden beslissing dat zij, op basis van de vermelding in de huurcontracten dat er een droogkuis werd uitgebaat, behoorden op de hoogte te zijn van de verontreiniging, wordt een professionele chemische kennis verondersteld van de verzoekende partijen, wat in tegenspraak is met de “bijzondere hoedanigheid” die zij zouden genieten. Het opvragen van documenten, zij het van de gemeentelijke inventaris, zij het van de milieuvergunning, onderstelt opnieuw een specialistische kennis van verzoekers van documenten die enkel bij juristen/notarissen genoegzaam bekend zijn. Zelfs al zouden zij deze documenten hebben opgevraagd op datum van 19 februari 2007, dan nog zouden zij wellicht weinig belang hebben

geschonken aan de milieuvergunning van 17 september 1987, nu die op 17 september 2007 verviel. Het is daarbij bovendien opmerkelijk dat de minister er blijkbaar vanuit gaat dat de verzoekende partijen als gewone particulieren over al deze specialistische kennis beschikken, maar dat de exploitant, die in 2008 perfect op de hoogte is van de financiële implicaties van een verontreiniging, zonder al te ernstig onderzoek het statuut van onschuldige exploitant in de schoot geworpen krijgt.

24. De verwerende partij repliceert dat het bestreden besluit maar liefst vijf pagina's besteedt aan het motiveren van het feit dat de verzoekende partijen op onvoldoende wijze aantonen dat zij niet op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging op het ogenblik dat zij eigenaar werden van de grond. De formelemotiveringsplicht kan bijgevolg niet geschonden zijn.

Zij stelt voorts dat de bestreden beslissing terecht stelt dat, met toepassing van artikel 50, 3°, van Vlarebo, de bijzondere hoedanigheid van erfgenaam een specifieke invulling van de kennisvoorwaarde rechtvaardigt. De omstandigheid dat de verzoekende partijen beweren een leek te zijn inzake bodemverontreiniging, ontslaat hen er evenwel niet van zich op voldoende wijze te informeren. Bovendien moet verondersteld worden dat de verzoekende partijen administratieve hulp zullen verleend hebben aan de moeder van tweede verzoekster in de periode voor haar overlijden. De verwerende partij verwijst naar voornoemd arrest van de Raad van State nr. 222.217 van 24 januari 2013 waarin onder meer wordt gesteld dat de kennisvoorwaarde nauw verbonden is met de zorgvuldigheidsplicht, die ook geldt voor erfgenamen. Indien de erfopvolger wist of behoorde te weten dat het betrokken perceel in het verleden gebruikt werd voor risicoactiviteiten, geldt dergelijke kennis als voldoende indicatie voor een mogelijke bodemverontreiniging, hetgeen volgens de verwerende partij ook hier het geval is. De verzoekende partijen wisten met zekerheid dat er sinds 1987 droogkuisactiviteiten werden gesteld op hun terrein en van een normaal zorgvuldig persoon wordt verwacht dat hij weet dat zulke activiteiten een verontreinigend karakter kunnen hebben. Het feit dat de milieuvergunning die werd toegekend in

1987 verviel in 2007, doet aan het voorgaande niets af. Het bestuur is, in acht genomen de gegevens van het dossier, op deugdelijke gronden tot het bestreden besluit kunnen komen en heeft bij de uitoefening van zijn discretionaire beoordelingsbevoegdheid geen kennelijk onredelijke beslissing genomen. De materiële motiveringsplicht werd bijgevolg evenmin niet geschonden.

Ook een schending van het redelijkheidsbeginsel, dat veronderstelt dat de overheid op evidente wijze een onjuist gebruik van haar beleidsvrijheid heeft gemaakt, is volgens de verwerende partij niet voorhanden.

25. De tussenkommende partij voegt aan deze repliek nog toe dat in de bestreden beslissing uitvoerig wordt gemotiveerd waarom de verzoekende partijen behoorden te weten dat zich een probleem van bodemverontreiniging zou kunnen voordoen in het handelspand dat zij in 2007 hebben geërfd, en dat zij bij het aanvaarden van de erfenis voldoende waakzaam dienden te zijn. Voorts, dat de situatie van de verzoekende partijen in de bestreden beslissing wordt getoetst aan de criteria van artikel 50 van Vlarebo, en de Raad van State niet bevoegd is deze beoordeling opnieuw te doen, doch enkel kan onderzoeken of de verwerende partij in redelijkheid tot de bevinding is gekomen dat de eigenaar niet aan de kennisvoorwaarde voldoet.

26. In hun memorie van wederantwoord en laatste memorie stellen de verzoekende partijen dat niet wordt ingegaan op de vraag hoe hun “bijzondere hoedanigheid” als erfgenamen die wordt aangegeven in het bestreden beslissing, te rijmen valt met het feit dat zij toch behoorden op de hoogte te zijn van de verontreiniging, zodat het materiële motiveringsbeginsel is geschonden.

### *Beoordeling*

27. Het vierde middel is gericht tegen de bestreden beslissing voor zover hierin wordt bevestigd dat de verzoekende partijen niet aantonen dat zij voldoen aan de derde voorwaarde van artikel 23, § 2, van het bodemdecreet, te

weten “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”, “voor wat het resterende deel (drie vierde) van de grond betreft dat is verworven op 19 februari 2007”.

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

De voorwaarde dat een eigenaar of gebruiker niet op de hoogte behoorde te zijn van de verontreiniging is verbonden met de zorgvuldigheidsplicht. Een eigenaar of gebruiker moet worden geacht de verontreiniging te kennen, indien aangenomen kan worden dat een zorgvuldig optredend eigenaar of gebruiker het nodige zou hebben gedaan om zich op de hoogte te stellen betreffende de verontreiniging. Deze zorgvuldigheidsplicht moet worden gekaderd in de tijdgeest en er moet rekening gehouden worden met hoe een zorgvuldig optreden algemeen werd ingevuld op het ogenblik van de overdracht van het verontreinigde terrein. Hoe groter het milieubewustzijn inzake bodemverontreiniging is, hoe groter de zorgvuldigheid is die van een verwerver terzake kan worden verwacht.

Het bodemdecreet voorziet niet in een afwijkende regeling voor erfgenamen van een verontreinigde grond. Derhalve geldt voor hen eveneens de zorgvuldigheidsplicht, die vereist dat de aanvaarding van een nalatenschap gepaard gaat met het nemen van de nodige voorzorgen. Anders dan de verzoekende partijen stellen, werd met hun bijzondere hoedanigheid als erfgenaam wel degelijk rekening gehouden, vermits in de bestreden beslissing de positie van de erflater “daardoor” bij de beoordeling werd betrokken en op hypothetische wijze werd nagegaan of de erflater in aanmerking zou komen voor het statuut van

onschuldige eigenaar, wat, op basis van motieven die door de verzoekende partijen niet worden betwist, niet het geval bleek te zijn.

In de bestreden beslissing wordt alsdan gesteld dat er voldoende aanwijzingen zijn dat de verzoekende partijen, mits het aan de dag leggen van voldoende zorgvuldigheid en waakzaamheid tijdens de periode van de erfkeuze in 2007, op de hoogte konden geweest zijn van de verontreiniging. Deze stelling is niet onjuist noch kennelijk onredelijk, vermits, zoals in de bestreden beslissing wordt gesteld, op dat ogenblik, 12 jaar na de inwerkingtreding van het bodemdecreet, er een voldoende algemeen milieubewustzijn aanwezig was, niet enkel bij ondernemers maar ook bij particulieren, en zeker wat betreft droogkuisinrichtingen en de stoffen die daarbij werden gebruikt. Het is ook niet onredelijk te stellen, zoals de bevoegde minister doet, dat de verzoekende partijen via de huurcontracten behoorden te weten dat sinds 1987 droogkuisactiviteiten werden uitgeoefend. Dergelijke kennis geldt als voldoende indicatie voor mogelijke bodemverontreiniging en in een dergelijk geval vereist de zorgvuldigheidsplicht dat de aanvaarding van een nalatenschap gepaard gaat met het nemen van de nodige voorzorgen. De zorgvuldigheidsplicht in hoofde van een verwerver van een grond brengt met zich mee dat hij informatie inwint over de toestand van de grond alvorens de nalatenschap zonder meer te aanvaarden. In dit verband is het niet onredelijk te stellen dat de verzoekende partijen steeds de mogelijkheid hebben gehad om, gedurende de termijn die zij hadden om de nalatenschap al dan niet te aanvaarden, informatie, waaronder de milieuvergunning, op te vragen bij de gemeente. De omstandigheid dat de milieuvergunning verliep op 17 september 2007 doet daar niets van af.

Waar de verzoekende partijen stellen dat de exploitant, die sedert 2008 wel perfect op de hoogte is van de financiële implicaties van een verontreiniging, zonder al te ernstig onderzoek het statuut van onschuldige exploitant verkrijgt, oefenen zij kritiek uit op de wet die door de Raad van State niet in aanmerking kan worden genomen. De derde “kennisvoorwaarde” bepaald in artikel 23, § 2, 3°, van het bodemdecreet geldt immers niet voor de exploitant,

respectievelijk gebruiker, om van de saneringsplicht te worden vrijgesteld.

Op basis van voormelde gegevens is het niet onjuist of kennelijk onredelijk om te besluiten dat de verzoekende partijen op het ogenblik van het verwerven van de grond op 19 februari 2007 op de hoogte behoorden te zijn van de verontreiniging van de grond die tweede verzoekster erfde door het overlijden van haar moeder en waarvan eerste verzoeker ingevolge het huwelijksstelsel van algehele gemeenschap mede-eigenaar werd.

Het vierde middel is niet gegrond.

### **BESLISSING**

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

**2. De verzoekende partijen worden verwezen in de kosten van het beroep tot nietigverklaring, begroot op 350 euro, elk voor de helft.**

**De tussenkommende partij wordt verwezen in de kosten van de tussenkomst, begroot op 150 euro.**

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

|                     |                  |
|---------------------|------------------|
| Eric Brewaeys,      | kamervoorzitter, |
| Peter Sourbron,     | staatsraad,      |
| Patricia De Somere, | staatsraad,      |
| bijgestaan door     |                  |
| Bart Tettelin,      | griffier.        |

**De griffier**

**De voorzitter**

**Bart Tettelin**

**Eric Brewaeys**